

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-12-21_1700

**Orly – Convention d'Intervention Foncière entre
 l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France, la Ville
 d'Orly, et l'Établissement Public territorial
 Grand- Orly Seine Bièvre**

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 17 décembre a été annulé et de nouveau convoqué, le 21 décembre à 9h. Le 21 décembre à 09h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-Sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date 17 décembre 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Abs		
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Abs		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Abs		
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Abs		
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Repr.	M. Tmimi	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Repr.	M. Segura	P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Marchand	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Repr.	Mme Baud	P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P (2)		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr.	Mme Tordjman	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	Mme Pescheux	P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Abs		
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	Mme Marcheix	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Abs		
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Abs		
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Atlan	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Abs		

Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs		
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P (1)		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Repr.	Mme Montoir	P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Abs		
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Repr.	M. Leprêtre	P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr.	M. Foulon	P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P (2)		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Repr.	M. Bourjac	P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Repr.	Mme Taillebois	P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs		
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs		
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Abs		

(1) A partir délibération n° 1628

(2) A partir délibération n° 1630

Secrétaire de Séance : Monsieur Julien Dumaine

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1625 à 1627	25	50	17	42
1628 à 1629	26	49	17	43
1630 à 1744	28	47	17	45

Exposé des motifs

La Ville d'Orly s'est engagée dans la revitalisation et le renouvellement de son Centre ancien par le biais de plusieurs leviers : commerces, espace public, stationnement, création de logements, préservation et mise en valeur du patrimoine vernaculaire, etc.

Dans ce cadre et afin de poursuivre également les aménagements réalisés, la Ville d'Orly a défini différents îlots opérationnels dans son Centre ancien, suite à des études sur le Vieil Orly. Ces îlots ont été traduits dans le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par des orientations d'aménagement et de programmation de secteurs d'aménagement. L'un de ces secteurs, dénommé « Gare-11 Novembre » se situe Avenue de l'Aérodrome, Allée des Charmilles et Rue du 11 Novembre 1918.

Afin d'aboutir à la maîtrise foncière de ce périmètre en vue de la réalisation d'un projet urbain conforme à l'orientation définie dans le PLU, la Ville d'Orly :

- a acquis, suite à exercice du droit de préemption, un bien situé au n° 4 allée des Charmilles,
- a signé une promesse de vente pour un bien situé au n° 27 rue du 11 Novembre 1918,
- et a été contactée par des propriétaires riverains afin d'entamer des négociations amiables.

Afin de poursuivre de manière amiable l'acquisition des emprises nécessaires au projet et dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble avec un opérateur, il est nécessaire de faire appel à une entité en mesure d'acquérir puis de gérer les biens acquis pendant plusieurs années. La Ville d'Orly a donc souhaité contractualiser un partenariat avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), opérateur public foncier des collectivités franciliennes, pour l'accompagner dans cette démarche.

La convention d'intervention foncière permettra à l'EPFIF d'agir pour le compte de la Commune et de l'EPT.

Le périmètre de cette convention est limité aux terrains dont les propriétaires et la Ville ont déjà entamé des négociations d'acquisition ou qui ont fait l'objet d'une vente. Par ailleurs, la réalisation de logements dans ce périmètre s'inscrira dans les règles d'urbanisme du futur PLU, telles qu'elles sont inscrites dans les OAP de secteur d'aménagement n° 4. Ces règles prévoient des constructions en harmonie avec le tissu urbain existant. Ainsi les hauteurs sont limitées à un R+2+combles avenue de l'Aérodrome et R+1+combles rue du 11 Novembre 1918 et allée des Charmilles. Des commerces seront implantés en rez-de-chaussée pour faire le lien entre la gare et le Vieil Orly.



Périmètre de la convention d'intervention foncière Gare-11 Novembre

Cette convention, telle qu'annexée à la présente, prévoit que :

- le périmètre concerné s'inscrit dans les limites de l'OAP de secteur d'aménagement du futur PLU "Gare-11 Novembre" et vise à ce que l'EPFIF procède à l'acquisition de chacune des parcelles de ce secteur destinées à muter ;
- les biens acquis par l'EPFIF seront vendus à un opérateur désigné par la Commune et ses partenaires en vue de la mise en œuvre du projet d'aménagement ;
- le droit de préemption sur ce secteur sera délégué par l'EPT à l'EPFIF ;

- les biens acquis par l'EPFIF seront mis en gestion, soit par l'établissement public foncier, soit par la Ville dans l'attente de leur rachat et pourront donc être occupés le temps du portage foncier ;
- la future opération réalisée sur ce secteur devra respecter les exigences de l'EPFIF en matière de qualité environnementale ;
- l'EPFIF ne facture pas à la Ville et à l'EPT son intervention ;
- la cession par l'EPFIF des biens acquis se fait au coût de revient ;
- le montant de l'intervention de l'EPFIF est fixé à 4 millions d'euros hors taxe ;
- un compte-rendu annuel détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions et leur prix de cession prévisionnel sera transmis à la Commune et à l'EPT ;
- la convention prendra fin soit avec le rachat de l'ensemble des biens situés dans le périmètre, soit au plus tard au 31 décembre 2024.

Le Conseil Municipal d'Orly en date du 28 novembre a approuvé la convention d'intervention foncière entre l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, la Commune d'Orly et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et ses annexes (plan de délimitation du secteur de maîtrise foncière et protocole d'intervention).

Le Conseil territorial est invité à en délibérer afin de :

- approuver, telle qu'annexée à la présente, la convention d'intervention foncière entre l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, la Commune d'Orly et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et ses annexes (plan de délimitation du secteur de maîtrise foncière et protocole d'intervention ;
- Autoriser le Président, ou toute autre personne habilitée, à signer tous les documents afférents à la convention, le protocole d'intervention d'une part et à prendre et à signer tous les documents afférents à l'application de ladite convention ;
- modifier la délégation du droit de préemption urbain sur le secteur d'intervention de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France afin que l'EPFIF en soit le délégataire ;
- prescrire les mesures de publicité de sa délibération.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.221-1 et suivants, et L.300-1 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 28 février 2017 instituant le droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux plans locaux d'urbanisme ou plans d'occupation des sols approuvés par ses communes membres et déléguant l'exercice de ce droit à son Président ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 retirant la délégation donnée au Président pour exercer le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de l'Établissement Public Territorial ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 portant instauration d'un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur le territoire d'Orly et délégation de ce droit à la commune ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Orly n° D-IVP-2014/217 en date du 17 avril 2014 portant délégation au Maire des attributions du Conseil municipal prévues à l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles 1 (points 10, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23), 2 et 3 ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Orly n° D-URB-2017/339 en date du 22 juin 2017 portant délégation du Conseil municipal à la Maire d'Orly relatif à l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au titre de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal d'Orly en date du 19 décembre 2007, modifié et révisé par délibérations successives du Conseil Municipal d'Orly en date des 24 juin 2010, 17 novembre 2011, 20 juin 2012 et 20 juin 2013, et mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral en date du 2 février 2015, et mis en compatibilité le 2 avril 2019 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Orly N°D-URB-2013/178, en date du 11 avril 2013, prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune et définissant les objectifs et modalités de concertation et d'association ;

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Orly N°D-URB-2019/240 en date du 18 avril 2019 émettant un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé ;

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre N°2019-05-28_1421, en date du 28 mai 2019, arrêtant la révision du Plan Local d'urbanisme d'Orly ;

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Orly en date du 28 novembre approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, la Commune d'Orly et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et ses annexes (plan de délimitation du secteur de maîtrise foncière et protocole d'intervention) ;

Considérant que dans le cadre du renouvellement urbain du Grand Ensemble d'Orly-Choisy, une Zone d'Aménagement Concerté a été créée sur les quartiers des Aviateurs en 2006 ;

Considérant que le projet de PLU révisé prévoit une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement dans le secteur Gare-11 Novembre destiné à opérer une mutation maîtrisée par la Ville d'un secteur stratégique entre le Vieil Orly et la gare d'Orly-Ville ;

Considérant que ce périmètre est destiné à accueillir du logement et des commerces dans des constructions aux gabarits respectant les tissus urbains environnants (Vieil Orly, Parc de la Cloche)

Considérant qu'afin d'aboutir à la maîtrise foncière de ce périmètre, la Ville d'Orly a acquis, suite à exercice du droit de préemption un bien situé au n° 4 allée des Charmilles, a signé une promesse de vente pour un bien situé au n° 27 rue du 11 Novembre 1918, et a été contactée par des propriétaires riverains afin d'entamer des négociations amiables ;

Considérant que pour la poursuite des échanges avec les propriétaires concernés la Ville d'Orly a souhaité contractualiser un partenariat avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), opérateur public foncier des collectivités franciliennes, pour l'accompagner dans cette démarche ;

Considérant que la signature d'une convention d'intervention foncière permettra à l'EPFIF d'agir pour le compte de la Commune et de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

Considérant que le périmètre concerné par la convention d'intervention foncière est strictement limité aux terrains dont les propriétaires et la Ville ont déjà entamé des négociations d'acquisition ou qui ont fait l'objet d'une intention de cession, et qui sont destinés à muter conformément à l'OAP de secteur d'aménagement n° 4 du projet de PLU révisé ;

Considérant le projet de convention d'intervention foncière et ses annexes (plan de délimitation du secteur de maîtrise foncière et protocole d'intervention) ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve telle qu'annexée à la présente, la convention d'intervention foncière entre l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, la Commune d'Orly et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et ses annexes (plan de délimitation du secteur de maîtrise foncière et protocole d'intervention) ;
2. Autorise le Président, ou toute autre personne habilitée, à signer tous les documents afférents à la convention, le protocole d'intervention d'une part et à prendre et à signer tous les documents afférents à l'application de ladite convention ;
3. Modifie la délégation du droit de préemption urbain sur le secteur d'intervention de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France afin que l'EPFIF en soit le délégataire.
4. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - publication au recueil des actes administratifs de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - affichage au siège de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie d'Orly pour une durée d'un mois.
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
6. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 45

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 27 décembre 2019 et publiée le 30 décembre 2019



A Vitry-sur Seine, le 26 décembre 2019
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,
la commune d'Orly
et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Entre

La commune d'Orly représentée par sa Maire, Christine JANODET, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

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

et

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

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

d'une part,

et

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

Située à une dizaine de km de la porte d'Orléans, la ville d'Orly compte 23 515 habitants (INSEE, 2016). Orly bénéficie d'une bonne desserte routière (A86, Nationale 7) et compte deux stations du RER C (Orly Ville et les Saules). Le prolongement de la ligne 14 prévoit la création de 2 stations desservant indirectement la ville (Pont de Rungis et Aéroport d'Orly) à l'échéance 2024. Fin 2020, le tramway T9 desservira une partie de la ville.

Le parc social représente environ 57% de l'offre totale de logements sur la commune, soit près de 5 400 logements en 2016.

La ville est composée de quartiers très diversifiés, liés pour plusieurs d'entre eux à l'activité générée par la présence de l'aéroport d'Orly et à la proximité avec le marché d'intérêt national de Rungis (SENIA, Clos Pantin, Chaudronniers...). Des grands ensembles (Pierre au Prêtre, Fer à Cheval, Hautes Bornes, etc.) et des quartiers pavillonnaires (Grignon, parc de la Cloche, Georges Méliès, etc.) sont également présents sur le territoire communal.

Souhaitant agir sur le renouvellement de son centre-ancien, en privilégiant la recomposition, à proximité de la Mairie d'Orly et de la gare du RER C d'un linéaire cohérent, la ville a identifié un périmètre d'action foncière sur lequel elle sollicite l'intervention de l'EPPFIF.

La commune, la ville de Thiais et l'EPA ORSA ont par ailleurs signé une convention d'intervention foncière en 2009, portant sur la zone d'activités du SENIA, à cheval sur les deux communes d'Orly et de Thiais.

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

La commune d'Orly, l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis ci-après.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

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

Article 1 : Objet de la convention

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

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF 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 2024.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

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

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

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**Maitrise foncière**

L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens de chacune des parcelles du site dit « Gare – 11 Novembre » référencé à l'annexe 1.

Unité foncière juxtante

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

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

Sur les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes comportent 100 logements par hectare minimum.

Qualité environnementale des constructions

Le signataire assumant l'obligation de rachat (article 6), s'oblige à introduire dans les opérations de logements et/ou d'activités économiques faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, des exigences de qualité environnementale plus ambitieuses que la réglementation en vigueur. Elles peuvent porter notamment sur la performance énergétique du bâtiment, la gestion de l'eau, la biodiversité ou encore le recours à des sources d'énergies renouvelables. Dans le cadre de consultations, la méthodologie de l'EPFIF de sélection des opérateurs, dont les modalités sont développées en annexe, est mise en œuvre.

Obligation de moyens

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

Article 6 : Rachat des biens acquis par l'EPFIF

Rachat des biens par la commune et l'EPT

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, la commune et l'EPT s'engagent à racheter les biens acquis par l'EPFIF dans les secteurs définis à l'article 4, selon leurs compétences statutaires respectives. A l'occasion de chaque acquisition, les parties désigneront par courrier le signataire assumant l'obligation de rachat.

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

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

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

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

Article 7 : Durées de portage

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

Article 8 : Autres dispositions spécifiques

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

Selon les textes en vigueur, l'EPT délègue ses droits de préemption et de priorité à l'EPFIF sur le site de maîtrise foncière dit « Gare – 11 Novembre » visé à l'article 4.

Lancement d'une déclaration d'utilité publique

En cas de nécessité, la commune d'Orly et l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, s'engagent, dans une obligation de moyens, à demander au Préfet de déclarer l'utilité publique du projet, afin de garantir la maîtrise foncière sur le site dit « Gare – 11 Novembre ».

Article 9 : Engagements de la commune et de l'EPT nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention**Procédures d'urbanisme**

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

Droits de préemption et de priorité

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

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

Article 10 : Acquisitions**Principes de l'intervention**

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'urbanisme et de l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006, l'EPFIF intervient pour le compte des collectivités et non en leurs noms. La présente convention ne confie pas de mandat, au sens de l'article 1984 du code civil, à l'EPFIF.

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 ou l'EPT 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 de la commande publique. 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 ou temporaire) 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'Interventions 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 au signataire assumant l'obligation de rachat, ou à l'opérateur désigné par lui, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. 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 le signataire assumant l'obligation de rachat qui est tenu 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, sont déduites du prix de cession.

Les cessions au profit du signataire assumant l'obligation de rachat sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

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

Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation de rachat, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte.

A partir de la cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat, les frais résultant de ce portage sont à la charge de celui-ci.

Article 14 : Dispositifs de suivi

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

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenues sont précisées dans 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, l'EPT ou l'opérateur désigné par eux, l'EPFIF procède à la clôture de la présente convention.

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

Conformément à l'article 6 (Rachat des biens acquis par l'EPFIF), en cas de rupture d'un acte (promesse de vente ou équivalent) ou si des biens ne sont pas cédés et ne font l'objet d'aucun acte de cession en cours d'exécution, l'EPFIF adresse une demande de rachat au signataire assumant cette obligation.

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune et l'EPT peuvent être tenus 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 trois exemplaires originaux.

La commune d'Orly

L'Etablissement public territorial
Grand Orly Seine Bièvre

Christine JANODET
Le Maire

Michel LEPRETRE
Le Président

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

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

Annexe 1 : Plans de délimitation du secteur de maîtrise foncière, visé à l'article 4

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

Annexe à la convention d'intervention foncière entre la commune d'Orly, l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF

ANNEXE 1 - Périmètre de maîtrise foncière dit « Gare – 11 Novembre » référencé à l'article 4



 Site 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 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	6
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 la commune ou l'EPT. 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 la commune et/ou l'EPT. 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 à la commune ou l'EPT 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 de la commune et/ou de l'EPT.

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 la commune et/ou l'EPT 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

La commune et l'EPT 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.

La commune et l'EPT 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 commune et l'EPT 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.

La commune et l'EPT 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 commune et l'EPT 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 commune et l'EPT 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 commune et l'EPT sont autorisés à en diffuser la synthèse produite par l'EPFIF.

De son côté, sauf autorisation de la commune et/ou de l'EPT, 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 de la commune ou de l'EPT 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 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.

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 la commune et/ou l'EPT, 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 à la commune et/ou l'EPT leur 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 la commune et/ou l'EPT, 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.

La commune et l'EPT 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'EPPFIF. 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'EPPFIF. 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'EPPFIF. 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'EPPFIF 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'EPPFIF adresse à la commune et à l'EPT 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 la commune, l'EPT et l'EPPFIF se réunit au minimum une fois par an et en fonction des besoins. Il est co-présidé par le Maire et par le Président de l'EPT, 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 commune, l'EPT et l'EPPFIF.

Autant que de besoin, il réunit les techniciens de la commune et/ou de l'EPT, 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, à la commune et l'EPT, avec un arrêté définitif de clôture de la présente convention.

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

La commune d'Orly

L'Etablissement public territorial
Plaine Commune

Christine Janodet
La Maire

Michel Leprêtre
Le Président

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

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général