



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 15 décembre 2020
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2020-12-15_2174

Ivry-sur-Seine – Approbation de la convention
d'intervention foncière entre la ville d'Ivry-sur-Seine,
l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France et
l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

L'an deux mille vingt, le 15 décembre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 9 décembre 2020. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	P. Gaudin	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	S. Mouhali	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	R. Kabbouri	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté ⁽¹⁾	L. Bensarsa Reda	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	R. Kabbouri	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente ⁽¹⁾		P
Viry-Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	B. Marcillaud	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	F. Sow	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	P. Segura	P
Cheilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	S. Daumin	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Représenté	JL. Laurent	P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	F. Bourdon	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Représenté	JM. Defremont	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	-	-	.
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	F. Sow	P
Cheilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	-	-	.
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	-	-	.
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	P. Gaudin	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	C. Pecqueux	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Représenté	B. Vermillet	P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	JM. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	-	-	.
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	T. Panetta	P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	C. Janodet	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	D. Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	P. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Représenté	P. Sac	P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. JEANBRUN Vincent	Représenté	F. Sourd	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Représentée	H. De Comarmond	P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	P. Tordjman	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	M. Chavanon	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Lloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	E. Grillon	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	A. Id Elouali	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Lloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	G. Lafon	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	P. Segura	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Représentée	P. Garzon	P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	C. Delahaie	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	JC. Kennedy	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Représenté	D. Gonzales	P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	C. Pecqueux	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	P. Garzon	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVILLE Margot	Représentée	S. Moualhi	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	P. Bouyssou	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	T. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	B. Vermillet	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	F. Aggoune	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	P. Tordjman	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. Leprêtre	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry-Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	B. Marcillaud	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présent		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présent		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présent		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Représenté	A. Lipietz	P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	C. Spano	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry-Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Représentée ⁽¹⁾	L. Bensarsa Reda	P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	M. Chavanon	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	JC. Kennedy	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	A. Afflatet	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	H. De Comarmond	P
Viry-Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	E. Grillon	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	C. Spano	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	A. Afflatet	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2020-12-15_2157

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2108 à 2157	36	62	98
2158 à 2192	35	60	95

Exposé des motifs

Une pratique ancienne de la maîtrise foncière avec l'EPFIF : la convention d'intervention foncière de 2009, prorogée à 3 reprises

L'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) est un opérateur public foncier, créé en 2013 par l'État, dont le but est de contribuer à la politique d'accroissement de l'offre de logements et de surfaces dédiées à l'activité économique dans la région Ile-de-France. L'EPFIF bénéficie d'une fiscalité propre, la taxe spéciale d'équipement, prélevée via les taxes foncières afin de financer son activité à but non lucratif et de permettre son intervention.

Ses missions consistent à acquérir par tous moyens (acquisition amiable, préemption, expropriation) et à porter du foncier, afin de permettre aux collectivités de développer leur projet de mutation urbaine dans le court, moyen et long terme. Son action est définie dans le cadre de convention d'intervention signée avec les Villes et Territoires.

C'est dans le cadre de cette politique que la ville a délibéré le 25 juin 2009 pour approuver les termes d'une convention d'intervention foncière avec l'EPFIF permettant d'impulser de futures opérations et d'opérer une veille foncière sur quatre périmètres, à savoir :

- Site Westermeyer,
- Site Fouilloux,
- Site Robin – Pierre et Marie Curie,
- Site RD5 – rue de Chateaudun.

Cette convention a été signée le 8 octobre 2009 pour une durée initiale de cinq ans. Par délibération du 25 septembre 2014, le Conseil municipal a approuvé un avenant prolongeant la durée de celle-ci, jusqu'au 31 décembre 2015.

Afin de poursuivre son effort en matière de maîtrise de la pression foncière et de juguler l'envolée des prix sur ces secteurs potentiellement mutables, le Conseil municipal a autorisé l'évolution des périmètres d'intervention, au titre d'un 2ème avenant, actant l'ajout de cinq nouveaux périmètres sur le territoire communal et la suppression du périmètre Westermeyer, intégré à la ZAC « Ivry-Confluences ».

A la suite de l'avenant n°2, l'action de l'EPFIF s'est concentrée sur les périmètres suivants :

- Sites d'intervention en maîtrise foncière (préemption ou acquisition systématique) :
 - Site « Fouilloux »,
 - Site « Boulevard de Stalingrad »,
 - Site « Sentier des Malicots ».
- Périmètres d'intervention en veille foncière (préemption et acquisition au cas par cas) :
 - Site « Robin - Pierre et Marie Curie »,
 - Site « RD5 - rue de Chateaudun »,
 - Site « Pierre Sépard ».
 - Site « Gagarine-Truillot »,
 - Site « Ivry-Port Nord ».

L'avenant n°2 a aussi permis de réviser l'enveloppe financière qui a été augmentée de 15 millions d'euros (45 au lieu de 30 millions d'euros initiaux).

Un troisième avenant approuvé en septembre 2018 a permis de créer un nouveau périmètre de maîtrise foncière sur le site dit « Le Monde » déléguant à l'EPFIF l'acquisition d'un tènement foncier d'environ 19 000 m², dans le périmètre de la ZAC « Ivry-Confluences ».

Au total, l'ensemble des conventions passées avec l'EPFIF a conduit à obtenir un engagement de 45M€ sur la ville d'Ivry-sur-Seine avec un objectif de densification de 1.420 logements et de 125 000 m² d'activités.

Au terme de la mise en œuvre de cette convention, 800 logements ont été produits dont 50% de logements locatifs sociaux. Il est néanmoins indiqué que le « réalisé » n'est à ce jour que de l'ordre de 15M€, un des biens ayant été revendu et l'opération terminée (site Fouilloux, revendu à l'OPHLM d'Ivry-sur-Seine).

Proposition d'une nouvelle convention et présentation des dispositions principales et du périmètre d'intervention

La nouvelle convention d'intervention foncière (CIF) nouée avec l'EPFIF pose les principes et les objectifs de poursuivre le portage des biens acquis au titre de la première convention et non rétrocedés à l'échéance de celle-ci. La nouvelle échéance de portage est donc portée au 31 décembre 2026.

L'EPFIF a par ailleurs insisté pour que la Ville s'engage à mettre en œuvre les procédures d'expropriation ad hoc sur les deux projets de maîtrise actuellement portés (Ferry-PMC) et Chateaudun. Par cette mesure l'EPFIF entend s'assurer que le portage engagé depuis plusieurs années, et bloqué jusqu'à ce jour par quelque propriétaire récalcitrant pourra déboucher sur une sortie opérationnelle, dans le délai de la convention.

Enfin, cette nouvelle convention est l'occasion de mettre à jour les périmètres d'intervention sur lesquels l'EPFIF sera amené à poursuivre sa politique d'acquisition et de portage foncier. A cet égard les anciens périmètres sont maintenus à l'identique dans la nouvelle convention (voir la cartographie des périmètres en annexe) :

- Gagarine Charles Foix (veille) :
En complément de la ZAC, il est envisagé de maîtriser les possibles projets de densification des sites de l'APHP afin d'y proposer un projet d'ensemble intégrant liaisons piétonnes et espaces publics.
- PMC Thorez (veille) :
Ce secteur est composé en grande majorité de parcelles mutables qui nécessitent de se porter acquéreur pour maîtriser la pression foncière, les sollicitations d'opérateurs immobiliers étant déjà nombreuses. Il s'agit d'y instaurer un projet d'ensemble, notamment pour accompagner par des aménagements ad hoc le désenclavement de la cité Pierre et Marie Curie, pour laquelle un périmètre d'étude a été mis en place récemment et qui fait l'objet d'une étude de faisabilité.
- Stalingrad (maîtrise) :
Ces deux parcelles font l'objet de DIA, nécessitant une intégration dans le périmètre de portage foncier. Elles sont identifiées pour permettre à la ville de maîtriser le développement urbain du site et proposer un projet immobilier en partenariat (plusieurs opérations ont déjà été envisagées ces dernières années) et créer une liaison piétonne qui vise à désenclaver le Stade des Lilas avec la reconstitution des vestiaires du stade. Notons qu'une des parcelles est actuellement en cours de préemption par la Ville pour sa moitié indivise en l'attente de la nouvelle convention et du rachat pour portage par l'EPFIF.
- Châteaudun (maîtrise) :
Secteur qui présente une forte mutabilité à proximité de la ZAC du Plateau. Il est intégré à l'OAP du secteur RD5 qui vise à :
 - concevoir une entrée de ville qualitative à travers la restructuration de l'avenue de Verdun et l'intégration de la future ligne de TCSP ;
 - la clarification du tissu urbain et la diversification des usages ;
 - la requalification de l'ensemble du quartier pour lutter contre l'habitat indigne et le manque de cohérence urbaine ;
 - la création de nouveaux logements diversifiés afin de répondre aux besoins et permettre ainsi l'accueil de nouvelles populations dans un souci de mixité sociale et la réalisation d'un parcours résidentiel complet par les ménages.

De nouveaux périmètres sont proposés au titre de cette nouvelle convention (voir la cartographie en annexe) :

- Sémard (veille) :
Périmètre concerné par une OAP qui vise à :
 - requalifier l'entrée de ville en recomposant des espaces publics et en prévoyant l'implantation de programmes mixtes et de morphologies plus urbaines ;
 - créer une voie nouvelle entre Ivry-sur-Seine et Paris largement paysagée à travers les emprises actuelles SNCF ;
 - créer un maillage viaire adaptable, réduisant fortement la présence de l'automobile et favorisant la création de voies douces ;
 - créer des espaces publics d'articulation entre les différents programmes et temporalités ;
 - préserver le bâti remarquable et le valoriser.

Le périmètre est étendu aux parcelles cadastrées section I n°23 et 24 à activités mutables identifiées en limite d'OAP pour permettre une meilleure porosité est-ouest entre les quartiers d'entrée de ville.

- Jaurès-Renan (veille) :
Sur la partie est du périmètre : sujet de requalification de l'entrée de ville dans le cadre de l'étude Ivry-Vitry. Réaménagement du carrefour, des circulations routières et piétonnes.
Sur la partie ouest du périmètre : suite à la création du périmètre de ZAC sur la moitié de l'emprise du site avec activités, interrogations sur le devenir et l'activité du site. Volonté de traiter la frange urbaine entre la ZAC et la ville de Vitry.
- Barbès-PM Curie (Veille) :
La parcelle entre les deux secteurs appartenant à la RATP est amenée à être réaménagée pour des questions logistiques et l'îlot se trouve à la frontière avec la ZAC du Plateau. Dans ce sens, le PLU serait lui aussi amené à être modifié pour accompagner la RATP et ces modifications impacteraient les parcelles identifiées dans ce secteur qui sont considérées comme mutables.
- Ferry (maîtrise), isolé du périmètre ci-dessus car vocation à être maîtrisé isolément :
L'EPFIF étant déjà propriétaire d'une majorité du foncier sur ce secteur, il s'agit de poursuivre la maîtrise afin de réaliser un projet mixte, orienté majoritairement vers des activités et un développement économique. Ceci avec un projet dont la densité resterait en harmonie avec le tissu urbain environnant. Le secteur est placé en maîtrise notamment parce que de nombreuses sollicitations d'opérateurs immobiliers sont réalisées.
- Colonel Fabien (veille) :
Le site « sirius », dernièrement occupé par Orange et libre de toute occupation depuis plusieurs mois (si ce n'est une occupation temporaire pour les conducteurs de travaux du chantier le Monde), est propriété d'une foncière. Un périmètre de veille foncière est nécessaire sur ce site qui peut muter à terme au cœur des chantiers de l'opération Ivry Confluences.
- Ivry Port Nord (Veille) :
Périmètre concerné par une OAP qui vise à orienter l'aménagement de ce secteur afin de rendre l'accès aux berges aux piétons et favoriser les déplacements actifs sur le secteur, en prenant en compte l'activité industrielle portuaire (partage de l'espace dans le temps,...) ; favoriser les liens avec Paris en renforçant les liaisons en mode actif ; favoriser les liens avec le centre d'Ivry et participer au désenclavement de cette zone, améliorer l'aménité du quartier et l'animation des rues, y développer une mixité fonctionnelle.
- Simonet (veille) :
Le secteur Simonet, en limite de ZAC Ivry Confluences et faisant face à la ZAC Gagarine, est un secteur au tissu mutable pour lequel la maîtrise est importante au regard de l'évolution et des transformations à venir de son environnement.

Conséquences de la nouvelle convention sur le Droit de préemption Urbain exercé par la ville

L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (T12) étant compétent depuis le 28 janvier 2017 en matière d'aménagement et en affaires foncières, 6 délibérations régissent respectivement depuis 2017 le droit de préemption urbain :

- Délibération n°2017-04-15_552 Délégation du droit de préemption urbain à la commune d'Ivry-sur-Seine
- Délibération n°2017-04-15_553 Instauration d'un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune d'Ivry-sur-Seine
- Délibération n°2017-04-15_554 Délégation du droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier sur les périmètres définis à la convention d'intervention foncière concernant la commune d'Ivry-sur-Seine
- Délibération n°2017-04-15_555 Délégation du droit de préemption urbain renforcé à SADEV 94 dans le périmètre de la ZAC Ivry-Confluences à Ivry-sur-Seine
- Délibération n°2017-04-15_556 Délégation du droit de préemption urbain renforcé à Grand Paris Aménagement dans le périmètre de la ZAC du Plateau à Ivry-sur-Seine
- Délibération n°2017-04-15_557 Délégation du droit de préemption urbain renforcé sur le territoire Ivryen à la commune d'Ivry-sur-Seine

Par délibération n°2020-10-13 en date du 13 octobre 2020, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a supprimé les délégations du DPU et DPUR à l'EPFIF sur ses périmètres au vu de la caducité de l'ancienne CIF, et les a redélegués à la commune d'Ivry-sur-Seine.

La nouvelle CIF entraînera donc les délibérations suivantes :

- Délibération du conseil municipal du 10 décembre 2020 et du conseil territorial du 15 décembre 2020 pour approuver le projet de CIF,
- 3 délibérations à minima pour modifier les DPU au conseil territorial suivant (date à déterminer) : il est proposé de déléguer les DPU et DPUR sur les périmètres EPFIF de maîtrise. Les préemptions potentielles en dehors de ces périmètres, c'est-à-dire en périmètres de veille, se feront au cas par cas.

Le conseil municipal d'Ivry-sur-Seine a approuvé la convention foncière d'intervention foncière avec l'EPFIF le 10 décembre. Il est proposé au Conseil territorial d'approuver la convention d'intervention foncière entre la ville d'Ivry-sur-Seine, l'EPFIF et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

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, notamment ses articles L.300-1 et L.210-1 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 le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

Vu la délibération du conseil municipal d'Ivry-sur-Seine du 19 décembre 2013 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme, modifié en dernier lieu le 9 avril 2015 ;

Vu la délibération du Conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 12 avril 2016 approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Ivry-sur-Seine ;

Vu la délibération du conseil municipal d'Ivry-sur-Seine du 25 juin 2009 approuvant la convention d'intervention foncière avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) ;

Vu la délibération du conseil municipal d'Ivry-sur-Seine du 25 septembre 2014 approuvant l'avenant n°1 à cette convention foncière, portant notamment prorogation de sa durée jusqu'au 31 décembre 2015 ;

Vu la délibération du conseil municipal d'Ivry-sur-Seine du 18 décembre 2014 approuvant l'avenant n°2 à cette convention foncière, portant notamment prorogation de sa durée jusqu'au 30 juin 2020 ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine du 20 septembre 2018 approuvant l'avenant n°3 à cette convention foncière, créant le nouveau périmètre de maîtrise foncière dit ; « Le Monde » ;

Vu l'avis favorable du conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 10 décembre 2020 ;

Considérant l'intérêt pour la Ville de continuer à disposer d'une observation des secteurs prévus dans la convention précitée, mais aussi du portage des biens en cours sur plusieurs secteurs, ainsi que de l'appui et de l'éventuel portage sur de nouveaux secteurs ;

Considérant le projet de protocole ainsi que le projet de nouvelle Convention d'Intervention Foncière, ci-annexés ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la convention d'intervention foncière entre la ville d'Ivry-sur-Seine, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre et le protocole d'intervention, tel qu'annexés à la présente.
2. Autorise le Président, ou toute personne habilitée, à signer la convention d'intervention foncière, le protocole et tout document afférent.
3. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie d'Ivry-sur-Seine pour une durée d'un mois.
4. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne, à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
5. 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).
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 95



A Vitry-sur Seine, le 22 décembre 2020
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 22 décembre 2020
ayant été affichée le 22 décembre 2020

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'Ivry-sur-Seine,
et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Entre

La commune de d'Ivry-sur-Seine représentée par son Maire, Philippe BOUYSSOU, dûment habilité 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

La commune d'Ivry-sur-Seine et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ont sollicité l'EPFIF pour intervenir sur plusieurs secteurs présentant un fort caractère mutable et faisant l'objet d'une forte pression foncière.

Pour un certain nombre, ces périmètres sont classés en Opérations d'Aménagement et de Programmation au PLU d'Ivry-sur-Seine et leur maîtrise doit permettre la réalisation d'opérations mixtes favorisant les circulations douces, la diversité des usages, le désenclavement de certaines zones d'habitation, les liaisons inter-quartiers et une offre de logements dans le cadre d'un parcours résidentiel complet pour la population.

Par ailleurs, l'intervention de l'EPFIF permettra la maîtrise des fonciers nécessaire à la requalification d'entrées de ville par la recomposition des espaces en frontière de Paris.

Dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain, les projets de la commune de d'Ivry-sur-Seine et de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre devraient permettre la sortie opérationnelle d'environ 800 logements dont 30 % sociaux, et de 10 000 m² d'activités.

Cette convention se substitue à la convention d'intervention foncière signée le 8 octobre 2009 et arrivée à échéance le 30 juin 2020.

Ces projets s'inscrivent 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.

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

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

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

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'Ivry-sur-Seine et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune d'Ivry-sur-Seine dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune d'Ivry-sur-Seine, de l'Etablissement 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 2026.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 45 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 des sites dits « 148-150-154 avenue de Stalingrad », « Ferry Curie » et « Châteaudun » référencés en annexe 1.

Veille foncière

L'EPFIF procède, au cas par cas, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière situées sur les périmètres dits « Sépard », « Gagarine Charles Foix », « Curie Thorez », « Port Nord », « Jaurès – Renan », « Barbès Curie », « Colonel Fabien » et « Simonet » référencés en annexe 2.

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

Sur les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes comportent 120 logements par hectare minimum dont 30% de logements locatifs sociaux et 5 000 m² de surface d'activités par hectare.

Dans le cadre du périmètre de veille, toute acquisition, notamment par préemption, est conditionnée à la validation par les parties d'une programmation et d'un bilan économique spécifique.

La commune et/ou l'EPT s'engagent, dans les 2 ans à compter de la signature de la présente convention, à réaliser les études et lancer les procédures permettant la maîtrise par voie d'expropriation par l'EPFIF sur les périmètres de maîtrise foncière visés à l'article 4.

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/ou l'EPT

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, la commune s'engage à racheter les biens acquis par l'EPFIF dans les secteurs définis à l'article 4.

Au cas où les opérations d'aménagement sur les secteurs de maîtrise ou de veille foncière identifiés à l'article 4 relèveraient de la compétence de l'EPT, ce dernier s'engage à racheter les dits biens, à la place de la commune. Les parties constateront le transfert de l'obligation de rachat par courrier.

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.

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 du portage. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

Protocole particulier de cession

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un protocole spécifique, ayant pour objet de déterminer un calendrier échelonné de cession, peut être conclu entre le signataire assumant l'obligation de rachat et l'EPFIF. La durée de ce protocole ne pourra excéder celle de la convention et aucune cession, ni aucun encaissement de prix, ne pourront être programmés après le terme de la présente convention.

Article 8 : Autres dispositions spécifiques

Reprise des engagements issus d'une précédente convention

Dans le cadre de la convention signée le 8 octobre 2009 et modifiée par un avenant n°1 le 3 octobre 2014, par un avenant n°2 le 24 mars 2015 et par un avenant n°3 le 16 novembre 2018, entre la commune d'Ivry-sur-Seine et l'EPFIF, les parcelles référencées en annexe 3 ont été acquises. Ces parcelles sont incluses dans le périmètre de la présente convention.

Conformément à l'article 6, la commune ou l'EPT s'engagent à racheter ces parcelles avant le terme de la convention.

A titre d'information, à la date du 16 octobre 2020, le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles est de 12 546 395,67 €. Le prix de revente sera déterminé en tenant compte de la totalité des dépenses effectuées par l'EPFIF depuis la date de l'acquisition et calculées conformément à l'article Cession.

Baux de longue durée

En accord avec le signataire assumant l'obligation de rachat, l'EPFIF peut conclure des baux de longue durée sur les biens qu'il acquiert dans le cadre de la présente convention. Le cas échéant, les conditions de mise en œuvre sont définies dans une convention spécifique à chaque opération.

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 leurs droits de préemption et de priorité à l'EPFIF sur les sites de maîtrise foncière dits « 148-150-154 avenue de Stalingrad », « Ferry Curie » et « Châteaudun » visés à l'article 4.

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

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.

Selon les textes en vigueur et sauf exception prévue à l'article 8, l'EPT délègue, au cas par cas, ses droits de préemption et de priorité à l'EPFIF.

Si l'autorité titulaire des droits de préemption et de priorité n'est pas signataire de la présente convention, la commune et/ou l'EPCT 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'Ivry-sur-Seine

L'Etablissement public territorial
Grand-Orly Seine Bièvre

Philippe BOUYSSOU
Le Maire

Michel LEPRETRE
Le Président

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

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

Annexes 1 et 2 : Plans de délimitation des périmètres visés à l'article 4

Annexe 3 : Tableau des parcelles acquises visées à l'article 8

Annexe 4 : Protocole d'intervention signé par les parties

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 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 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'Ivry-sur-Seine

L'Etablissement public territorial
Grand-Orly Seine Bièvre

Philippe BOUYSSOU
Le Maire

Michel LEPRETRE
Le Président

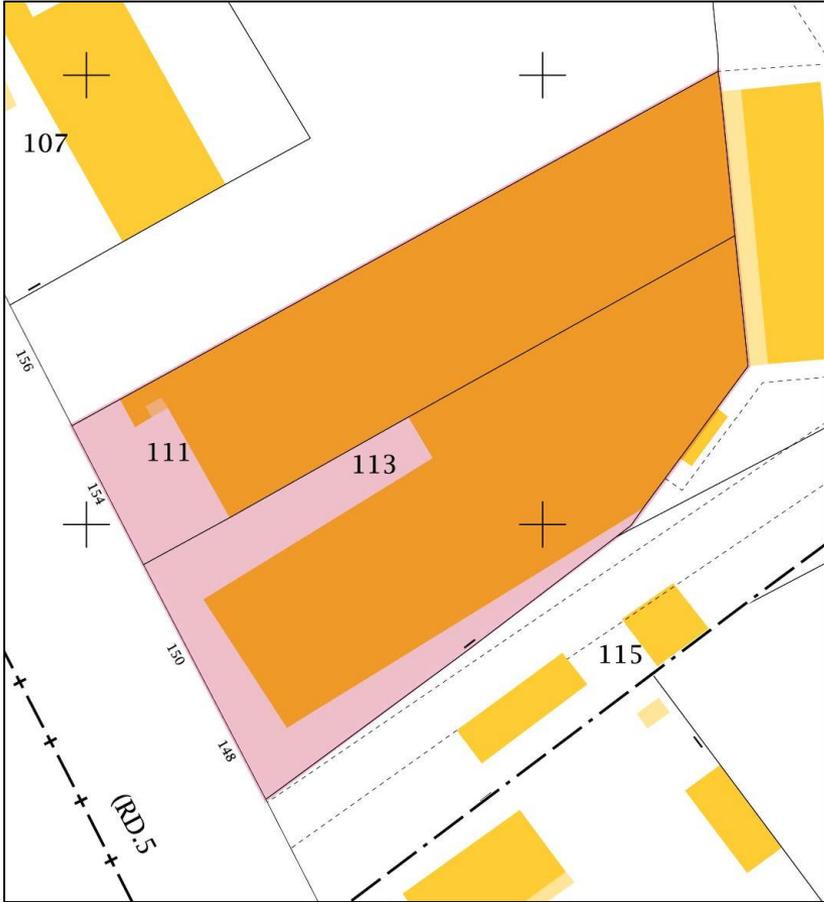
L'Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

ANNEXE 1.1 - Site de maîtrise foncière dit « 148-150-154 avenue de Stalingrad » référencé à l'article 4



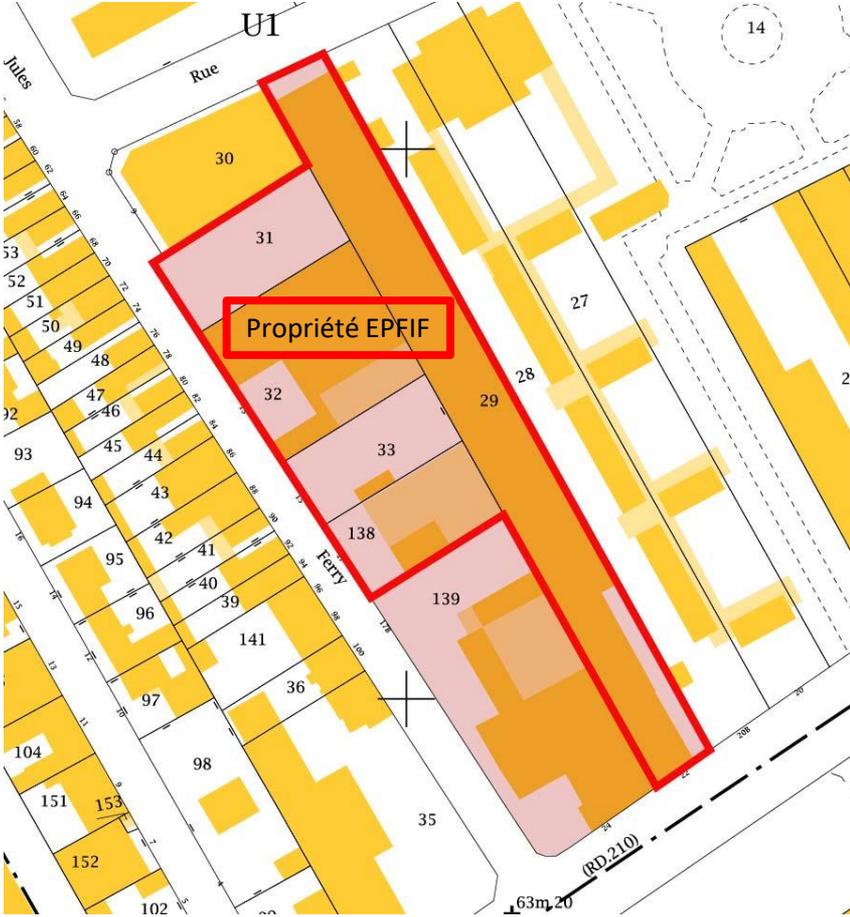
Site de maîtrise foncière



ANNEXE 1.2 - Site de maîtrise foncière dit « Ferry Curie » référencé à l'article 4



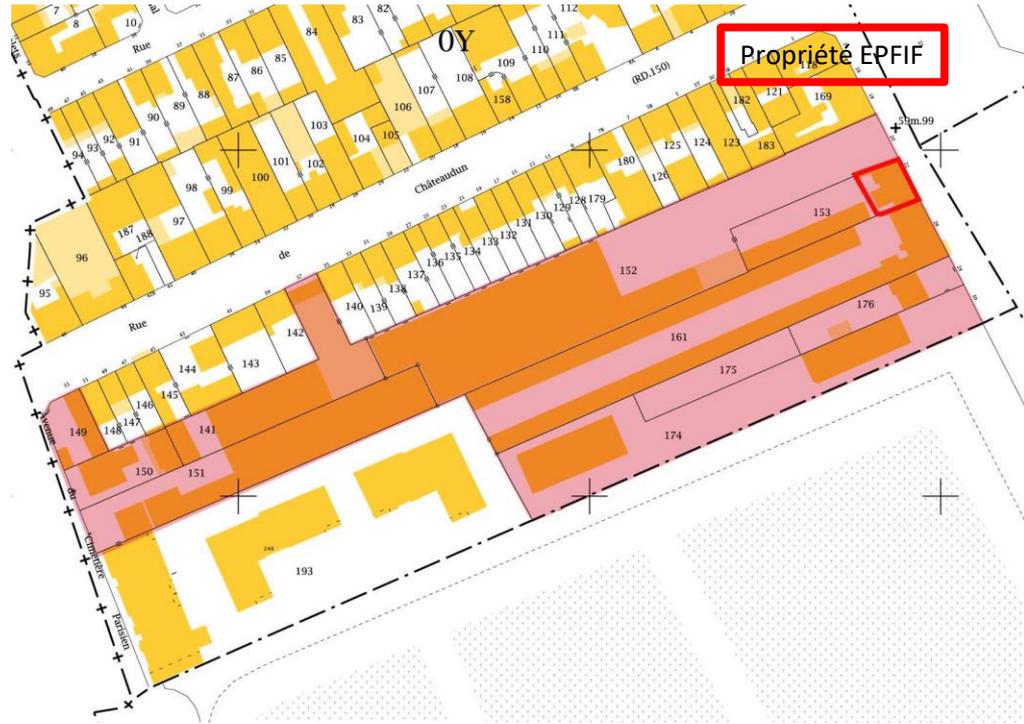
■ Site de maîtrise foncière



ANNEXE 1.3 - Site de maîtrise foncière dit « Châteaudun » référencé à l'article 4



■ Site de maîtrise foncière



ANNEXE 2.1 - Périmètre de veille foncière dit « Sémard » référencé à l'article 4



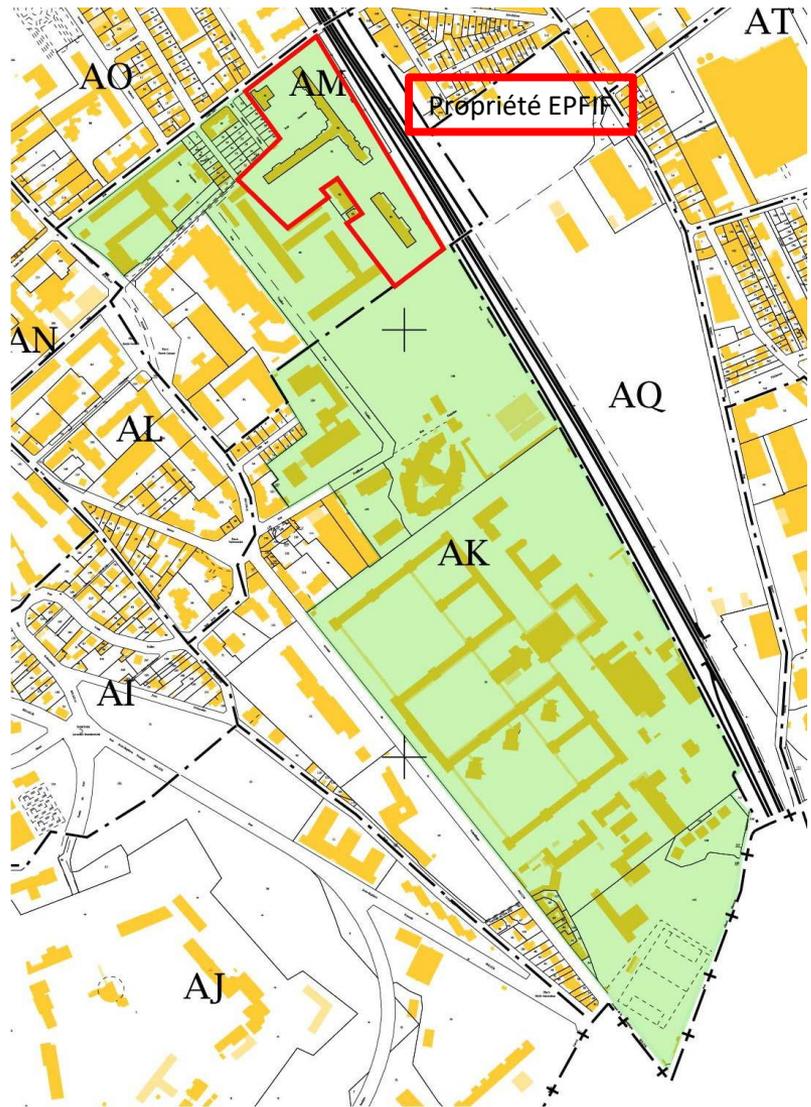
■ Périmètre de veille foncière



ANNEXE 2.2 - Périmètre de veille foncière dit « Gagarine Charles Foix » référencé à l'article 4



■ Périmètre de veille foncière



ANNEXE 2.3 - Périmètre de veille foncière dit « Curie Thorez » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière



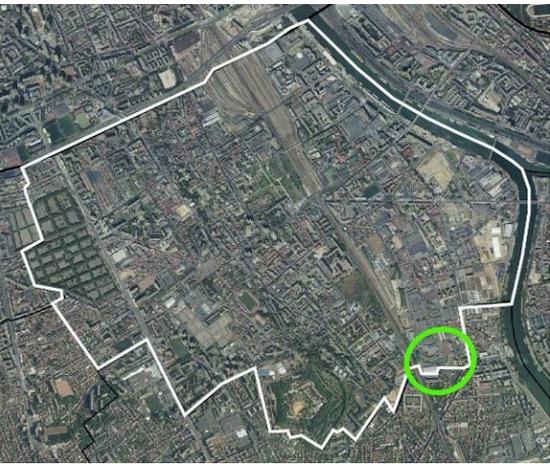
ANNEXE 1.7 - Périmètre de veille foncière dit « Port Nord » référencé à l'article 4



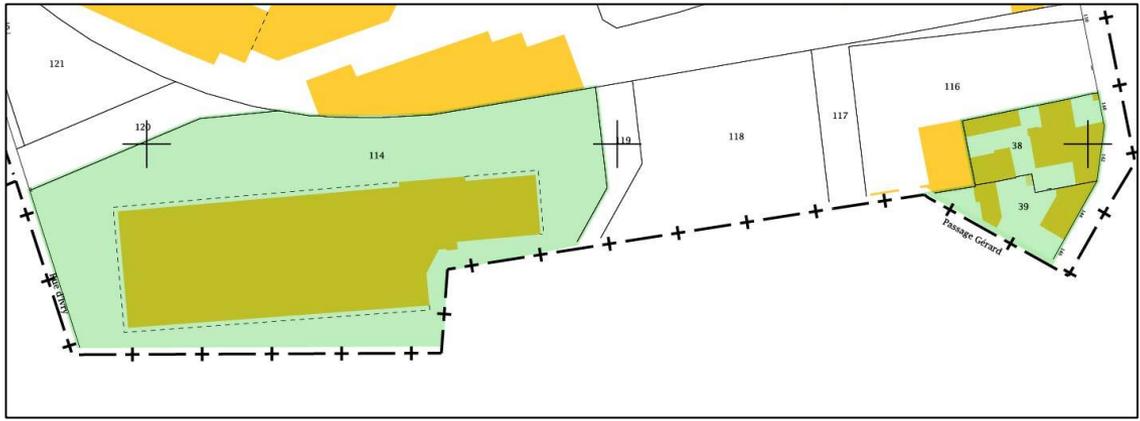
 Périmètre de veille foncière



ANNEXE 2.4 - Périmètre de veille foncière dit « Jaurès – Renan » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière



ANNEXE 2.6 - Périmètre de veille foncière dit « Colonel Fabien » référencé à l'article 4



■ Périmètre de veille foncière



ANNEXE 2.7 - Périmètre de veille foncière dit « Simonet » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière



ANNEXE 3 - Tableau des parcelles acquises visées à l'article 8

Adresse	N° parcelle	Date d'acquisition
22 rue Pierre et Marie Curie	U 29	18/12/2012
11-13 rue Jules Ferry	U 31-32	28/10/2010
15-17 rue Jules Ferry	U 33-138	11/07/2011
22 avenue de Verdun	Y 153	05/10/2016
1 allée Gagarine	AM 78	9/12/2016
21 rue Pierre Sépard	H 51	29/06/2020