

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 7 OCTOBRE 2020**

N°CT2020.4/046

L'an deux mil vingt, le sept octobre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Oumou DIASSE, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Julien BOUDIN à Monsieur Luc CARVOUNAS, Madame Dominique CARON à Monsieur Patrick FARCY, Madame Patrice DEPREZ à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL à Madame Anne-Marie BOURDINAUD.

Etaient absents excusés :

Madame Catherine DE RASILLY, Madame Rosa LOPES.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Daniel AMSLER.

Nombre de votants : 72

Vote(s) pour : 72

Vote(s) contre : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	13/10/20
Accusé réception le	13/10/20
Numéro de l'acte	CT2020.4/046
Identifiant télétransmission	094-200058006-20201007-lmc119448A-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 7 OCTOBRE 2020**

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	13/10/20
Accusé réception le	13/10/20
Numéro de l'acte	CT2020.4/046
Identifiant télétransmission	094-200058006-20201007-lmc119448A-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 7 OCTOBRE 2020

N°CT2020.4/046

OBJET : **Aménagement** - Adoption d'une convention d'action foncière avec la commune de Noiseau, le SAF 94 et Valophis Habitat

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-5 et L.302-9-1 ;

VU le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU l'arrêté du Préfet du Val-de-Marne n°2017/4455 du 15 décembre 2017 déclarant la commune de Noiseau en état de carence pour défaut de respect des objectifs de construction de logements sociaux ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Noiseau n°2020-38 du 9 juillet 2020 approuvant la convention d'action foncière avec le SAF 94 et Valophis Habitat et la convention d'études foncière avec Grand Paris Sud Est Avenir, le SAF 94, Valophis Habitat ;

CONSIDERANT que par arrêté préfectoral n°2017/4455 du 15 décembre 2017, la commune de Noiseau a été déclarée en état de carence pour défaut de respect des objectifs de construction de logements sociaux définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDERANT qu'à cet effet, en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain a été transféré à l'Etat durant toute la durée de l'arrêté de carence (soit jusqu'au 31 décembre 2020) ;

CONSIDERANT que par la suite, le 6 décembre 2019, la commune de Noiseau, appuyée par Grand Paris Sud Est Avenir, a conclu, avec l'Etat, un contrat de mixité sociale fixant les objectifs de production de logements sociaux ainsi que les moyens mis en œuvre pour y parvenir ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	13/10/20
Accusé réception le	13/10/20
Numéro de l'acte	CT2020.4/046
Identifiant télértransmission	094-200058006-20201007-lmc119448A-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 7 OCTOBRE 2020**

CONSIDERANT qu'en parallèle, la commune et l'Etat ont désigné Valophis Habitat comme partenaire privilégié afin de réaliser les objectifs mentionnés dans le contrat de mixité sociale ;

CONSIDERANT qu'en conséquence, l'Etat lui délèguera le droit de préemption urbain afin qu'il puisse réaliser les acquisitions nécessaires à la réalisation de programme de logements sociaux ;

CONSIDERANT qu'afin de mettre en œuvre ce projet, une convention d'études foncières sera conclue entre la commune de Noisieu, Valophis Habitat et le SAF 94, à charge pour ce dernier d'identifier les périmètres qui permettraient la création de nouveaux logements sociaux ;

CONSIDERANT par ailleurs, que Valophis Habitat souhaite se faire accompagner d'un porteur foncier dans l'hypothèse où les parcelles identifiées ne permettent pas une mutabilité immédiate ;

CONSIDERANT qu'en fonction de la qualification de chaque opération (opération de construction relevant de la compétence de la ville ou opération d'aménagement relevant de la compétence du Territoire), chaque acquisition réalisée par le SAF 94 fera l'objet d'une convention de portage foncier tripartite conclue entre le SAF 94, Valophis Habitat et la commune ou le cas échéant le Territoire ;

CONSIDERANT que les coûts de portage seront partagés entre Valophis et la commune ou le cas échéant le Territoire comme suit :

- Valophis versera au SAF 94 la subvention de 10% au moment de la signature ;
- La commune ou le cas échéant le Territoire prendra en charge les autres frais (50% du montant des intérêts, frais de dossier, taxes et impositions) ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 1^{ER} OCTOBRE 2020,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : ADOPTE la convention d'action foncière, ci-annexée, avec le SAF 94, Valophis Habitat et la commune de Noisieu.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	13/10/20
Accusé réception le	13/10/20
Numéro de l'acte	CT2020.4/046
Identifiant télértransmission	094-200058006-20201007-lmc119448A-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 7 OCTOBRE 2020**

ARTICLE 2 : **AUTORISE** Monsieur le Président, ou son représentant, à la signer.

FAIT A CRETEIL, LE SEPT OCTOBRE DEUX MIL VINGT.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	13/10/20
Accusé réception le	13/10/20
Numéro de l'acte	CT2020.4/046
Identifiant téléransmission	094-200058006-20201007-lmc119448A-DE-1-1

CONVENTION CADRE D'ACTION FONCIERE

ENTRE,

Le Syndicat mixte d'Action Foncière du département du Val-de-Marne (SAF 94), créé par arrêté du Préfet du Val-de-Marne en date du 31 octobre 1996, dont le siège est à l'Hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94000) et les bureaux à Choisy-le-Roi, 27 rue Waldeck Rousseau, représenté par sa Présidente, Madame Evelyne RABARDEL, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 30 novembre 2016,

ci-après nommé « le SAF 94 »

ET,

La Collectivité, soit la Commune de NOISEAU représentée par son Maire, Monsieur Yvan FEMEL, en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 02 juillet 2020,

ci-après nommée « la commune ou la collectivité »

ET

L'Etablissement Public territorial **Grand Paris Sud Est Avenir**, Europarc, 14 rue le Corbusier, 94046 Créteil Cedex, représenté par son Président, **Mxxxxxx Xxxxxxx XXXXXXXX**, en vertu d'une délibération de son Conseil de territoire du **XX xxxxxxx XXXX**.

ci-après nommée « l'Etablissement Public Territorial ou la collectivité »

ET,

L'Etablissement Valophis Habitat, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, dont le siège social est 9 route de Choisy à CRETEIL (94000) immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 785 769 555, représenté par son Directeur Général, Monsieur Patrice BERGOUGNOUX, en vertu du BCA du **XX xxxxxxx XXXX**.

ci-après nommé « Valophis Habitat »

Ensemble nommés « les parties »

PREAMBULE

Par un arrêté préfectoral en date du 15 décembre 2017, la Commune de NOISEAU a été déclarée carencée pour défaut de respect des objectifs de construction de logements sociaux définis à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat. Par conséquent, le Droit de Préemption Urbain a été de fait transféré à la Préfecture du département du Val-de-Marne.

La Commune de NOISEAU et la Préfecture ont signé un Contrat de Mixité Sociale fixant les objectifs réglementaires de production de logements sociaux sur les périodes triennales concernées, ainsi que les moyens mis en œuvre pour y parvenir. Dans ce cadre, une Convention d'Etude Foncière, menée sur l'ensemble du territoire communal, sera contractée par l'ensemble des parties à la présente convention afin d'identifier le foncier mutable conformément audit Contrat de Mixité Sociale.

En application de l'article L210-1 du Code de l'Urbanisme, l'Etat peut déléguer l'exercice du Droit de Préemption Urbain à un bailleur social. Dans le cas présent, Valophis Habitat est désigné délégataire privilégié en raison de sa connaissance du territoire et de son implantation dans le département du Val-de-Marne.

L'Etat sollicite donc sur ce fondement Valophis Habitat pour intervenir par préemption sur le territoire de la commune avec pour objectif d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux. De tels objectifs correspondent bien aux priorités et aux modalités d'intervention de Valophis Habitat ainsi qu'aux orientations de la commune.

Valophis Habitat souhaite se faire accompagner d'un porteur foncier dans l'hypothèse où la parcelle ne permet pas une mutabilité immédiate, afin que ce dernier puisse prendre en charge le coût financier d'immobilisation généré par les acquisitions du foncier, lui offrant ainsi une plus grande capacité d'action. Dans ce cadre, la Commune et la Préfecture et Valophis Habitat ont retenu le Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF94) dont sa première mission est de participer à la construction du logement social au sein du département.

Aussi, Valophis Habitat se réserve d'une part, de prévoir, dans ses décisions de préemption, la possibilité de se substituer le SAF94 à la signature des actes authentiques, et d'autre part, de le solliciter pour mener toute négociation et acquisition permettant la constitution des réserves foncières qui seront identifiées dans les conclusions de la Convention d'Etude Foncière.

Les obligations des parties détaillées dans le règlement du SAF 94, et rappelées ci-après, seront appliquées pour toute acquisition qui sera réalisée par le SAF94 dans le cadre de cette convention. Elles prendront effet à compter de la date de signature de l'acte authentique de chaque acquisition.

OBLIGATIONS DE VALOPHIS HABITAT ET DE LA COMMUNE

L'objectif des parties consiste à mettre en œuvre l'exercice du droit de préemption en vue d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période 2014-2016.

Dès lors que les conditions de faisabilité économique de l'opération le permettent, les biens acquis par Valophis Habitat/SAF94 devront donner lieu à la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux.

En cas de déséquilibre financier manifeste de l'opération empêchant la réalisation d'une opération à vocation unique sociale ou lorsque la taille de l'opération et le contexte du quartier imposeront d'y introduire une mixité sociale ou fonctionnelle, il pourra être envisagé de réaliser des opérations mixtes (logement social et privé ou commerces/services).

Après accord de la commune, les biens situés à proximité immédiate des biens préemptés pourront faire l'objet d'une acquisition par le SAF 94 par voie amiable afin d'élargir l'assiette foncière.

Dans cette dernière hypothèse, les dispositions de la présente convention s'appliqueront sur l'assiette foncière élargie.

Dans le cadre de son intervention, le SAF 94 pourra également, si nécessaire :

- mener toute étude et diagnostic technique lié aux acquisitions foncières (études pré opérationnelles, études pollution, diagnostic avant démolition...).
- assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification foncière (, travaux de mise en sécurité, travaux conservatoires...), à l'exclusion de travaux d'aménagement et de dépollution.
- solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat etc.

Article 1 : VALOPHIS HABITAT s'engage à verser effectivement au SAF 94, dans les 30 jours suivant la réception de la demande de paiement du SAF 94 le montant de sa participation fixée à 10 % du prix d'acquisition / de l'indemnité d'éviction soit XX €.

Article 2 : La Commune s'engage à inscrire à son budget 50 % du montant des intérêts du prêt contracté pour la durée du portage, ainsi que l'ensemble des frais de dossier afférant à la souscription dudit prêt.

La liquidation des bonifications s'effectuera sur la base de l'appel de fonds établi par le SAF 94 tel qu'il résulte des tableaux d'amortissement des emprunts et, au besoin, de tous documents des établissements prêteurs les complétant ou les réajustant. La Commune s'engage sans délai, après communication de l'avis de virement bancaire attestant du paiement des intérêts effectués par le SAF 94, à mandater ces sommes.

A la demande de la Commune, le SAF 94 s'engage à communiquer le tableau des amortissements.

Conformément à l'article 6 de la présente convention et au partenariat qui lie le SAF 94 au Conseil Départemental, le Département participera à hauteur de 50 % du montant des intérêts du prêt contracté durant les 8 premières années du portage. Toutefois, en cas de refus du Conseil Départemental de participer à l'opération envisagée, la Commune s'engage à prendre en charge et à inscrire à son budget la totalité des charges résultant de ce refus.

Article 3 : La commune s'engage à rembourser au SAF 94 le montant de toutes les taxes locales pour lesquelles le SAF 94 est imposé en sa qualité de propriétaire du bien objet de la présente convention après communication par ce dernier des éléments attestant du paiement de ces sommes.

Toutefois, ne sont pas concernées par le présent article toutes sommes qui feraient l'objet d'un remboursement prévu dans le cadre d'un éventuel contrat de location établi pour le bien objet.

Article 4 : A défaut du respect de la couverture des charges visées aux articles 1, 2, et 3, la Commune et Valophis HABITAT s'exposent respectivement aux pénalités prévues à l'article 16 de la présente convention et énoncées dans le règlement du SAF 94.

Article 5: Valophis HABITAT s'engage à se porter acquéreur du foncier au moins quatre mois avant le terme de chaque convention de portage foncier établie pour chaque acquisition.

La signature de l'acte de vente devra intervenir au plus tard deux mois avant l'échéance du portage.

En cas d'impossibilité technique, juridique, réglementaire, ou financière pour Valophis Habitat de réaliser une opération sur le foncier porté, la Ville se substituera à ce dernier dans son obligation de rachat ci-dessus décrite et elle pourra dans ce cas, être soumise aux pénalités prévues à l'article 16 de la présente convention. Les 10% versés par Valophis Habitat seront remboursés par le SAF 94.

OBLIGATIONS DU SAF 94

Article 6 : Le SAF 94 s'engage à solliciter l'intervention financière du Département et à informer en retour la Commune et Valophis Habitat des suites données par ce dernier fixant ainsi les conditions des financements tels que précisés aux articles 1 et 2.

Article 7 : Le SAF 94 s'engage à financer sur ses fonds propres toute somme nécessaire au paiement de l'acquisition dudit bien majoré des frais d'acte, après déduction de la participation de Valophis Habitat mentionnée à l'article 1 et du montant emprunté.

Le montant emprunté ne peut excéder 70 % du coût total d'acquisition estimatif, soit le prix d'acquisition majoré des frais d'acte estimatifs.

Article 8 : Le SAF 94 s'engage à rétrocéder au Valophis Habitat les propriétés ou unités foncières acquises à tout moment, pour tout ou partie, avant la date d'expiration de la convention de portage desdites propriétés ou unités foncières sur demande de Valophis Habitat.

Article 9 : Le SAF 94 s'engage, dès encaissement de la totalité du montant de la cession, à ne plus appliquer l'article 2 pour les échéances des intérêts d'emprunt ultérieures à cette date.

MODALITES DE COOPERATION ENTRE LES SERVICES

Les modalités de collaboration entre les services de Valophis Habitat, les services du SAF 94 et ceux de la commune, pour l'instruction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur le territoire communal sont désormais régies de la façon suivante :

La procédure de préemption commence à courir à compter du jour « J » de réception de la DIA en mairie.

La procédure dure 2 mois à compter du jour « J » mais peut être cependant allongée pour respecter un délai minimal de 30 jours après la visite le cas échéant. Il s'agit de jours calendaires.

Délai prévisionnel de traitement de la DIA :

J :

Réception DIA par la commune

J=

J+8 :

La ville pré-instruit la DIA et la transmet à la préfecture et à Valophis Habitat par voie électronique avec la fiche d'instruction qui indique ;

- la recevabilité de la DIA

- la réglementation applicable (urbanisme ou autre)

- son appréciation en première approche sur l'opportunité de préempter

J+15 : Valophis Habitat, en accord avec la commune, fera savoir au SAF 94 et à l'Etat l'intérêt de préempter ou pas le bien pour y réaliser des logements locatifs sociaux

=> **Si les parties sont d'accord pour considérer que la DIA présente un intérêt**, l'Etat sollicite les services de France Domaine et fait le cas échéant une demande de documents et de visite en LRAR au titre de l'article L213-2 du code de l'urbanisme.

Le délai de procédure est suspendu par l'accusé réception de la demande de visite. Il recommence à courir à compter du jour « V » du refus de la visite ou de la visite elle-même (article L213-2 du CU).

Les intéressés disposent en effet d'un délai de 8 jours pour accepter ou refuser la visite qui, le cas échéant, doit ensuite intervenir dans un délai de 15 jours calendaires hors samedi, dimanche et jours fériés (article D213-13-2 et D213-13-3 CU).

V :

Visites de site avec France Domaine, Valophis Habitat, la commune, l'Etat et le SAF 94 (ou refus de la visite soit expresse soit tacite 8 jours après réception du recommandé de la demande).

V+10 :

Réception de l'avis France Domaine par l'Etat

V+20

Valophis habitat transmet son avis motivé à l'ensemble des parties.

=> **Si l'avis des parties est positif**

V+25 :

La commune adresse à Valophis habitat son avis écrit définitif sur l'opportunité de préempter et à quel prix

V+25 :

L'Etat délègue le droit de préemption à Valophis Habitat et notifie l'arrêté de délégation par mail au plus tard 5 jours avant la date limite de notification de la préemption. A défaut, Valophis Habitat n'interviendra pas.

V+25/30 :

Valophis Habitat notifie sa décision de préemption au propriétaire(s), son mandataire et acquéreur(s) évincés

V+40 au plus tard

Valophis Habitat adresse une copie de la décision de préemption à l'Etat ainsi qu'à la commune et l'EPT

GESTION DU BIEN

Article 10 : Le SAF 94 assurera la gestion locative, si le bien est considéré comme louable, au regard de l'état du bien conformément à la réglementation en vigueur.

Il assumera alors l'ensemble des dépenses liées à cette gestion en-dehors des éléments de fiscalité mentionnés à l'article 3 de la présente convention, et conservera la totalité de ses recettes.

Article 11 : Lorsque le bien objet de la convention n'entre pas dans les conditions relatées à l'article 10, le SAF 94 assurera la gestion courante de ce dernier, à savoir son entretien et sa sécurisation. Ledit bien pourra faire l'objet d'une Convention de Mise à Disposition au profit de la Commune ou de Valophis Habitat, sur leur demande.

Dans ce cadre, à leur demande, le SAF 94 communiquera le compte de cette gestion, et tiendra à leur disposition l'ensemble des pièces comptables qui en attestent.

Ce compte de gestion détaillera :

11-1 En dépenses :

- l'ensemble des frais annexes tels que, les frais de procédure non liés à l'acquisition ou l'éviction (avocat, huissier, notaire etc.), les frais des diagnostics techniques,
 - L'ensemble des dépenses d'entretien, d'assurance et de sécurisation des propriétés acquises,
- Et pour mémoire :**
- l'ensemble des taxes et des frais financiers (résultant de la mobilisation des emprunts) ayant été payé par le SAF 94.

11-2 En recettes :

- le montant des bonifications octroyées par le Département,
- les recettes qui résultent des remboursements par la Collectivité de l'ensemble des taxes et des frais financiers.

11-3 : Liquidation du compte de gestion

Le solde du compte dudit compte de gestion pour l'ensemble du bien tel qu'il résultera des états annuels le détaillant sera à apurer indépendamment du compte de cession par Valophis Habitat.

Par ailleurs, Valophis Habitat s'engage à régler l'ensemble des dépenses dans le cadre de cette gestion, y compris les dépenses qui pourraient se présenter au-delà de la date de signature de l'acte de vente.

SITES ET SOLS POLLUES

Article 12 :

Article 12-1 : Il est rappelé que toute acquisition peut nécessiter la conduite préalable d'une étude des risques en matière de pollution. En cas de nécessité de réaliser des études, il a été décidé entre les contractants que Valophis Habitat en fera son affaire.

Article 12-2 : Il est convenu entre les signataires à la convention qu'au regard de la législation sur l'environnement, la responsabilité du Syndicat, en tant que propriétaire, est susceptible d'être engagée.

En cas d'atteinte à l'environnement et notamment dans les hypothèses suivantes :

- pollution accidentelle générant un dommage à un tiers identifié,
- pollution graduelle causée par un accident générant un dommage à un tiers identifié, et dont la manifestation est lente et progressive (différé par rapport au fait générateur),
- pollution affectant des biens non appropriés : eaux, espaces et espèces protégés (responsabilité environnementale),

le Syndicat s'engage à déclarer à son assurance dans les formes et délais légaux toute réclamation dont l'origine pourrait provenir d'une pollution émanant du terrain. Seuls les coûts de dépollution du terrain objet de la présente convention seront imputés dans le prix de cession.

DEMOLITION

Article 13 : Valophis Habitat fera son affaire de toute démolition qui serait nécessaire, et prendra à sa charge le remboursement de TVA qui y serait lié lors de la revente.

En cas de démolition, Valophis Habitat et le SAF 94 s'engagent à se rencontrer pour déterminer les modalités d'intervention.

FORMATION DU PRIX

Article 14 : Prix de cession

La formation du prix de cession de chaque bien porté est définie et détaillée dans le règlement du SAF 94, à l'article 3.2 et rappelée comme suit :

Le montant total du prix de cession de chaque bien porté correspondra à l'addition des sommes suivantes :

- Montant total du coût d'acquisition (prix d'acquisition incluant les éventuels frais perçus par un mandataire + ensemble des frais de mutations liés à l'acquisition + toutes indemnités complémentaires pouvant être versées lors de l'acquisition),
- Rémunération du SAF 94, correspondant à 3% du montant total du coût d'acquisition HT,
- TVA en vigueur,

La subvention mentionnée à l'article 1 sera soustraite de ce montant lors de la revente à Valophis Habitat.

En cas de revente d'un bien à la collectivité ou à l'Etablissement public territorial, la subvention mentionnée à l'article 1 sera alors ajoutée au prix de cession calculé ci-dessus et restituée à Valophis Habitat par le SAF 94.

LITIGES ET PENALITES - CONTENTIEUX

Article 15 : Valophis Habitat se verrait appliquer les pénalités prévues au règlement du SAF 94 en vigueur à la date de signature du présent protocole dans le cas où le projet de ce dernier serait non conforme à l'objet de destination de l'acquisition définies dans les obligations de la présente convention ou au regard des statuts du Syndicat, sauf du fait d'événements extérieurs à Valophis Habitat, et à savoir :

- Le remboursement de l'intégralité des aides départementales reçues au titre du financement des intérêts d'emprunt,
- La majoration du prix de cession d'une somme forfaitaire correspondant à 20% du prix de cession,
- Non déduction de la participation versée à l'article 1 du prix de cession.

Article 16 : La Collectivité se verra appliquer les pénalités prévues au règlement du SAF 94 dans le cas où elle se porterait acquéreur d'un bien en lieu et place de Valophis Habitat et dans les cas où :

- Le projet de cette dernière serait non conforme à l'objet de destination de l'acquisition définie dans les obligations de la présente convention,
- Le projet de cette dernière serait non conforme aux statuts du Syndicat,
- Lors de la réalisation d'une plus-value sur les biens cédés lors de leur revente ultérieure par la Collectivité,
- La résiliation unilatérale des conventions par la collectivité,

Dans les cas définis ci-dessus, les pénalités seraient alors les suivantes :

- Le remboursement de l'intégralité des aides départementales reçues au titre du financement des intérêts d'emprunt,
- La majoration du prix de cession d'une somme forfaitaire correspondant à 20% du prix de cession,

Article 17 : En cas de non-respect de l'obligation de rachat, par Valophis Habitat puis de la collectivité, du bien à l'échéance du portage, la convention de portage foncier afférente au bien sera caduque de plein droit et le SAF94 sera alors seul décisionnaire quant au choix du projet et de l'opérateur. Au titre de l'indemnisation du préjudice la participation de Valophis Habitat ne sera alors pas restituée.

Article 18 : 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 Administratif de Melun.

DUREE DE LA CONVENTION CADRE- RESILIATION

Article 19 : La présente convention est conclue pour une durée correspondant à la durée d'application de l'arrêté préfectoral portant constat de carence sur la commune pris sur la base du bilan triennal 2014-2016. La levée de l'état de carence de la commune par arrêté préfectoral mettra fin à la présente convention sans attendre son terme.

Si la commune fait l'objet d'un nouvel arrêté de carence à l'issue de la période triennale 2017-2019 ce nouvel arrêté de carence nécessitera un nouvel arrêté de délégation du droit de préemption au profit de Valophis Habitat et la signature d'une nouvelle convention cadre d'action foncière.

Pour les biens dont la période de portage contractuelle dépasserait la date de fin de la convention, la présente convention continuera à produire tous ses effets, notamment juridiques et financiers, sur les biens concernés jusqu'à leur cession.

De même si une procédure (de préemption, de fixation du prix ou contentieux quelconque, notamment administratif) est encore en cours au moment où la présente convention cesse, Valophis Habitat ou le SAF 94, poursuivra lesdites procédures, afin de ne pas en perdre les bénéfices.

MODIFICATIONS

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustement ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

Article 19 : La juridiction compétente pour juger des éventuels litiges surgissant de l'application de la présente convention est le tribunal administratif de MELUN.

Fait à NOISEAU, en quatre exemplaires, le

**Le Maire de la Commune de NOISEAU,
Yvan FEMEL**

**La Présidente du SAF 94,
Evelyne RABARDEL**

**Le Directeur Général de VALOPHIS HABITAT,
Patrice BERGOUGNOUX**

Le Président de l'EPT GPSEA,