

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 30 MARS 2022**

N°CT2022.2/029-1

L'an deux mil vingt deux, le trente mars à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer 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 :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, vice-présidents.

Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPRez, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Vincent GIACOBBI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Patrick FARCY à Madame Dominique CARON, Monsieur Julien BOUDIN à Madame Julie CORDESSE, Monsieur Alphonse BOYE à Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Françoise LECOUFLE, Madame France BERNICHI à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Madame Josette SOL, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Etienne FILLOL à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Frédérique HACHMI à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Madame Carine REBICHON-COHEN à Madame Mathilde WIELGOCKI, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Michel WANNIN, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur François VITSE.

Etaient absents excusés :

Madame Oumou DIASSE, Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Rosa LOPES, Madame Laurence WESTPHAL.

Secrétaire de séance : Monsieur Bruno CARON.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/04/22
Accusé réception le	06/04/22
Numéro de l'acte	CT2022.2/029-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133343-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 30 MARS 2022**

Nombre de votants : 69

Vote(s) pour : 69

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/04/22
Accusé réception le	06/04/22
Numéro de l'acte	CT2022.2/029-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133343-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 30 MARS 2022

N°CT2022.2/029-1

OBJET : **Aménagement-Maîtrise foncière** - Adoption d'une convention d'intervention foncière entre GPSEA, l'EPFIF et la commune de Sucy-en-Brie.

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

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 préfectoral n°2020/3909 du 30 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Sucy-en-Brie ;

CONSIDERANT que l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) 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 ;

CONSIDERANT que, accessible depuis la RD 19 et desservie directement par le RER A via la gare de Sucy-Bonneuil, la commune de Sucy-en-Brie compte sur son territoire 10 600 résidences principales avec un taux de logements sociaux s'élevant à 20,2 % au 1^{er} janvier 2020 ; qu'elle a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence n°2020/3909 prononcé le 31 décembre 2020 entraînant le transfert du droit de préemption urbain au profit de l'Etat ;

CONSIDERANT que confrontée aux objectifs de mixité sociale depuis plusieurs plans triennaux, la commune de Sucy-en-Brie souhaite se donner les moyens d'une évolution équilibrée et maîtrisée pour répondre à ses obligations de réalisation de logement sociaux en privilégiant notamment le développement d'opérations en secteur diffus ;

CONSIDERANT qu'elle a donc sollicité la mise en place d'un partenariat avec l'EPFIF pour identifier les opportunités et mener les actions foncières propices à la réalisation d'opérations bien insérées dans leur environnement ;

CONSIDERANT qu'au titre de sa compétence en matière d'aménagement, GPSEA est

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/04/22
Accusé réception le	06/04/22
Numéro de l'acte	CT2022.2/029-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133343-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 30 MARS 2022**

susceptible d'être concerné par les projets conduits dans le cadre du partenariat conclu avec l'EPFIF ;

CONSIDERANT que la commune de Sucy-en-Brie GPSEA et l'EPFIF ont ainsi convenu de s'associer, au terme d'une convention, pour conduire une politique foncière sur le moyen terme ;

CONSIDERANT qu'à cette fin, le projet de convention a pour objectif de déterminer les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Sucy-en-Brie et fixe les engagements réciproques de la commune de Sucy-en-Brie, de GPSEA et de l'EPFIF ;

CONSIDERANT que le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la convention ne pourra dépasser 5 millions d'euros hors taxe ;

CONSIDERANT que l'obligation de rachat des terrains pèse sur la commune ; que cette obligation de rachat sera transférée à GPSEA, dès lors qu'un bien, acquis par l'EPFIF, se situe dans le périmètre d'une opération d'aménagement dont la compétence appartient à GPSEA ;

CONSIDERANT que le signataire assumant l'obligation de rachat pourra 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 ;

CONSIDERANT que cette convention prendra effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achèvera au plus tard le 30 juin 2027 ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 24 MARS 2022,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : ADOPTE la convention d'intervention foncière, ci-annexée, avec l'EPFIF et la commune de Sucy-en-Brie.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/04/22
Accusé réception le	06/04/22
Numéro de l'acte	CT2022.2/029-1
Identifiant télértransmission	094-200058006-20220330-lmc133343-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 30 MARS 2022**

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

FAIT A CRETEIL, LE TRENTE MARS DEUX MIL VINGT DEUX.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/04/22
Accusé réception le	06/04/22
Numéro de l'acte	CT2022.2/029-1
Identifiant téléransmission	094-200058006-20220330-lmc133343-DE-1-1

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,
la commune de Sucy-en-Brie
et l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir

Entre

La commune de Sucy-en-Brie représentée par son Maire, Madame Marie-Carole CIUNTU, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

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

L'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir, représenté par son Président, Monsieur Laurent CATHALA, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil de territoire en date du

désigné 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 18 décembre 2020 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 de Sucy-en-Brie (1043 ha, 26 500 habitants) est située dans le département du Val de Marne, à environ 20 km au Sud Est de Paris et est membre de l'Etablissement Public Territorial « Grand Paris Sud Est Avenir ».

Accessible depuis la RD 19 et desservie directement par le RER A via la gare de Sucy-Bonneuil, elle compte sur son territoire 10 600 résidences principales avec un taux de logements sociaux s'élevant à 20.2 % au 1er janvier 2020.

Elle a fait l'objet d'un arrêté de carence prononcé en décembre 2020 entraînant le transfert du droit de préemption urbain au profit de l'Etat. L'objectif pour la période triennale 2020-2022 est de 268 logements sociaux, dont 30% minimum en PLAI et 30% maximum en PLS.

Confrontée aux objectifs de mixité sociale depuis plusieurs plans triennaux, la commune de Sucy-en-Brie souhaite se donner les moyens d'une évolution équilibrée et maîtrisée pour répondre à ses obligations de réalisation de logements sociaux en privilégiant notamment le développement d'opérations en secteur diffus.

Dans ce contexte, la commune a sollicité la mise en place d'un partenariat avec l'EPFIF pour identifier les opportunités et mener les actions foncières propices à la réalisation d'opérations bien insérées dans leur environnement.

L'EPFIF 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. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, tels que fixés par son PPI. Ils visent à contribuer notamment à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique pour laquelle l'EPFIF s'inscrit dans la logique dite « ABCD » visant la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la commune de Sucy-en-Brie, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir 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	5
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.....	6
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPT NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION.....	6
ARTICLE 10 : ACQUISITIONS.....	7
ARTICLE 11 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS.....	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.....	9
ARTICLE 15 : EVOLUTION DE LA CONVENTION	9
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 et la commune de Sucy-en-Brie et de l'Établissement Public Grand Paris Sud Est Avenir. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Sucy-en-Brie dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Sucy-en-Brie, de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF en vigueur au jour de sa signature.

Les modalités d'intervention de l'EPFIF sont annexées à la présente convention (annexe 1).

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 30 juin 2027.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 5 millions d'euros Hors Taxe.

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

Celle-ci couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF, dans le cadre de la présente convention.

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

L'EPFIF procède, au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduits, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur l'ensemble des zones couvertes par le droit de préemption urbain en vigueur sur la commune.

Dans le cadre des droits de préemption en vigueur régis par l'article L210-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPFIF, avec l'accord de la commune, peut être délégataire de l'exercice du droit de préemption urbain.

Les biens acquis dans le cadre de cet exercice du droit de préemption doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction conformément aux objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou le cas échéant, aux objectifs quantitatifs et de typologie de logements par période triennale fixés par l'Etat au titre des premier et troisième alinéas de l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 : Engagements de la commune et de l'EPT sur le programme

Contenu du programme

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. Le pourcentage de logements sociaux sur les terrains portés par l'EPFIF est d'au moins 30%.

Qualité environnementale des opérations

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique des territoires.

Les opérations veilleront à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ainsi qu'au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville. Elles viseront un impact carbone réduit par l'obtention du label biosourcé et d'une labellisation E+C- et chercheront à valoriser et réemployer les matériaux de déconstruction. L'EPFIF apportera des éléments de diagnostic pour envisager la réhabilitation des bâtiments existants ou le réemploi de matériaux. Il apportera également son expertise à la commune pour la définition et l'évaluation de ces objectifs.

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 de Sucy-en -Brie s'engage à racheter les biens acquis dans le périmètre défini à l'article 4 avant le terme de la convention (article 2 – Durée de la convention).

Dans le cas où la commune assume l'obligation de rachat sur un bien déjà acquis dans le périmètre défini à l'article 4 et que l'EPT est déclaré compétent pour conduire des opérations d'aménagement, il s'engage à racheter ledit bien à la place de la commune. Les parties constateront le transfert de l'obligation de rachat par courrier.

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

Durée de portage

Le portage, tous types d'intervention confondus, s'achève 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.

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 (ou l'aménageur désigné par lui) 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

Lancement d'une déclaration d'utilité publique (DUP)

En cas de nécessité, la commune et/ou l'EPT s'engagent, dans une obligation de moyens, à demander au Préfet de déclarer l'utilité publique du projet, afin de finaliser la maîtrise foncière complète d'un site ayant fait l'objet d'acquisition(s) partielle(s), notamment s'agissant d'un bien soumis au régime de la copropriété.

Cette DUP devra être lancée au plus tard un an après la première acquisition réalisée sur ce secteur.

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, de priorité et de délaissement

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente et par substitution à la collectivité territoriale compétente dans les procédures de délaissement.

Selon les textes en vigueur, la commune et/ou l'EPT délèguent, au cas par cas, leurs 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'EPT s'engagent à entamer toutes démarches pour parvenir à la délégation, au cas par cas, de ces droits à l'EPFIF.

Article 10 : Acquisitions

Principes de l'intervention

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'urbanisme et de l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006, l'EPFIF intervient pour le compte des collectivités et non en leurs noms. La présente convention ne confie pas de mandat, au sens de l'article 1984 du code civil, à l'EPFIF. L'EPFIF et les collectivités agissent dans le cadre d'une coopération n'obéissant qu'à des considérations d'intérêt général, conformément aux dispositions nationales et européennes relatives aux commandes publiques.

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 exercice du droit de délaissement, en substitution notamment des bénéficiaires d'emplacements réservés ;
- par voie d'expropriation.

En matière d'expropriation, l'EPFIF pourra accompagner la commune et/ou l'EPT pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

Article 11 : Modalités de portage des biens

Principes relatifs aux modes de gestion

Lorsque leur état le permet, une solution d'occupation des biens est recherchée pour des usages économiques, sociaux, d'intérêt général ou innovants.

La gestion des biens est confiée de préférence à la commune ou l'EPT, lorsqu'il s'agit d'une gestion simple de proximité répondant à des besoins locaux. Elle est prise en charge par l'EPFIF lorsqu'elle est plus complexe. Ce dernier fait appel, dans cette hypothèse, aux services d'un administrateur de biens.

Gestion et occupation des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire. Il peut ensuite en assurer la gestion, via un administrateur de biens ou en transférer la gestion et la jouissance à la commune ou l'EPT.

Remise en gestion à l'administrateur de biens :

Dans le cas d'une remise en gestion à un administrateur de biens, désigné conformément au code de la commande publique, l'EPFIF a la charge de la gestion courante, notamment l'entretien, la surveillance, la sécurisation et le cas échéant la perception des recettes locatives. L'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres dont l'état le permet. Il peut, pour ce faire contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Transfert de gestion et de jouissance

Dans le cas d'un transfert de gestion et de jouissance du bien à la commune ou l'EPT, le transfert est acté dans le cadre d'un procès-verbal de transfert de gestion et de jouissance. Conformément aux modalités techniques (annexe 1), le procès-verbal précisera les conditions du transfert et les obligations de la commune ou de l'EPT.

La commune ou l'EPT peuvent rechercher des solutions d'occupation pour les biens libres dont l'état le permet et dans le respect des réglementations en vigueur. La commune ou l'EPT sont autorisés, selon les termes du procès-verbal, à faire occuper le bien et à contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens. Aucune occupation conclue sur les biens acquis par l'EPFIF ne peut dépasser le terme du portage (Article 7 - Durée de portage).

Article 12 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, en vigueur au jour de la signature de la présente convention, 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. Le solde éventuel d'une opération ou plusieurs opérations est réimputé sur les autres opérations de la convention.

La présente convention prévoit des objectifs spécifiques en matière de programmation et de qualité environnementale des opérations. 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.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, les cessions au profit de la commune et/ou de l'EPT 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.

Equilibre financier 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.

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. Il est en droit de procéder à leur revente et jusqu'à la cession définitive, il en assume la gestion et tous les frais inhérents au portage.

Article 14 : Dispositifs de suivi

Une fois par an, l'EPFIF 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.

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenues sont précisées dans les modalités techniques annexées 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 la garantie de rachat. Dans le cas où ce dernier refuse d'exécuter son obligation, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte (article ci-dessus – Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat).

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune et/ ou l'EPT sont tenus de rembourser les dépenses de l'EPFIF sur présentation des justificatifs liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) et en lien avec les secteurs définis à l'article 4, 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 de
Sucy-en-Brie

L'Etablissement Public Territorial
Grand Paris Sud est Avenir

Marie-Carole CIUNTU
Le Maire

Laurent CATHALA
Le Président

L'Etablissement Public Foncier
d'Ile de France

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

Annexe 1 : Modalités techniques d'intervention

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 30 MARS 2022**

N°CT2022.2/029-2

L'an deux mil vingt deux, le trente mars à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer 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 :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, vice-présidents.

Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPRez, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Vincent GIACOBBI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Michel WANNIN, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Patrick FARCY à Madame Dominique CARON, Monsieur Julien BOUDIN à Madame Julie CORDESSE, Monsieur Alphonse BOYE à Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Françoise LECOUFLE, Madame France BERNICHI à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Madame Josette SOL, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Etienne FILLOL à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Frédérique HACHMI à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Madame Carine REBICHON-COHEN à Madame Mathilde WIELGOCKI, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Michel WANNIN, Madame Marie VINGRIEF à Monsieur François VITSE.

Etaient absents excusés :

Madame Oumou DIASSE, Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Rosa LOPES, Madame Laurence WESTPHAL.

Secrétaire de séance : Monsieur Bruno CARON.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/04/22
Accusé réception le	06/04/22
Numéro de l'acte	CT2022.2/029-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133463-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 30 MARS 2022**

Nombre de votants : 69

Vote(s) pour : 69

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/04/22
Accusé réception le	06/04/22
Numéro de l'acte	CT2022.2/029-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133463-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 30 MARS 2022

N°CT2022.2/029-2

OBJET : **Aménagement-Maîtrise foncière** - Adoption d'une convention d'intervention foncière entre GPSEA, l'EPFIF et la commune de Marolles-en-Brie.

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

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 préfectoral n°2020/3905 du 31 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Marolles-en-Brie ;

CONSIDERANT que l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) 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 ;

CONSIDERANT que, à forte dominante résidentielle, la commune de Marolles-en-Brie est encadrée par les massifs forestiers de Grosbois à l'ouest et de Notre Dame au nord et à l'est ;

CONSIDERANT que, confrontée à un phénomène de vieillissement et de diminution de sa population dû principalement au faible taux de rotation de l'habitat et à la décohabitation, la commune a engagé une démarche de revitalisation se déclinant en opération multisites ;

CONSIDERANT qu'à titre complémentaire, la commune de Marolles-en-Brie qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence n°2020/3905 prononcé le 31 décembre 2020 entraînant le transfert du droit de préemption urbain au profit de l'Etat, souhaite se donner les moyens d'une évolution maîtrisée pour répondre à ses obligations de réalisation de logement sociaux ;

CONSIDERANT qu'elle a donc sollicité la mise en place d'un partenariat avec l'EPFIF pour mener les actions foncières propices au développement d'opération proposant une

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/04/22
Accusé réception le	06/04/22
Numéro de l'acte	CT2022.2/029-2
Identifiant télérmission	094-200058006-20220330-lmc133463-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 30 MARS 2022**

offre de logements diversifiés ;

CONSIDERANT qu'au titre de sa compétence en matière d'aménagement, l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir est susceptible d'être concerné par les projets conduits dans le cadre du partenariat conclu avec l'EPFIF ;

CONSIDERANT que la commune de Marolles-en-Brie, GPSE et l'EPFIF ont ainsi convenu de s'associer au terme d'une convention pour conduire une politique foncière sur le moyen terme ;

CONSIDERANT qu'à cette fin, le projet de convention a pour objectif de déterminer les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Marolles-en-Brie et fixe les engagements réciproques de la commune de Marolles-en-Brie, de GPSEA et de l'EPFIF ;

CONSIDERANT que le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la convention ne pourra dépasser 4 millions d'euros hors taxe ;

CONSIDERANT que l'obligation de rachat des terrains pèse sur la commune ; que cette obligation de rachat sera transférée à GPSEA dès lors qu'un bien, acquis par l'EPFIF, se situe dans le périmètre d'une opération d'aménagement dont la compétence appartient à GPSEA ;

CONSIDERANT que le signataire assumant l'obligation de rachat pourra 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 ;

CONSIDERANT que cette convention prendra effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achèvera au plus tard le 30 juin 2027 ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 24 MARS 2022,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : ADOPTE la convention d'intervention foncière, ci-annexée, avec l'EPFIF et la commune de Marolles-en-Brie.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/04/22
Accusé réception le	06/04/22
Numéro de l'acte	CT2022.2/029-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133463-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 30 MARS 2022**

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

FAIT A CRETEIL, LE TRENTE MARS DEUX MIL VINGT DEUX.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	06/04/22
Accusé réception le	06/04/22
Numéro de l'acte	CT2022.2/029-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220330-lmc133463-DE-1-1

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,
la commune de Marolles-en-Brie
et l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir

Entre

La commune de Marolles-en-Brie représentée par son Maire, Monsieur Alphonse BOYE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

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

L'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir, représenté par son Président, monsieur Laurent CATHALA, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil de territoire en date du

désigné 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 18 décembre 2020 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 de Marolles-en-Brie (459 ha, 4 950 habitants) est située dans le département du Val de Marne, à 27 km au sud-est de Paris et est membre de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir.

Accessible depuis la RN 19 et desservie par le RER A via la gare de Boissy-Saint-Leger située à 6 km, elle compte sur son territoire 1813 résidences principales avec un taux de logements sociaux s'élevant à 12 % au 1^{er} janvier 2020.

Elle a fait l'objet d'un arrêté de carence prononcé en décembre 2020, entraînant le transfert du droit de préemption urbain au profit de l'Etat. L'objectif pour la période triennale 2020-2022 est de 118 logements sociaux, dont 30% minimum en PLAI et 30% maximum en PLS.

Marolles-en-Brie est une commune à dominante résidentielle encadrée par les massifs forestiers de Grosbois à l'ouest et de Notre Dame au Nord et à l'Est.

Confrontée à un phénomène de vieillissement et de diminution de sa population du principalement au faible taux de rotation de l'habitat et à la décohabitation, la commune a engagé une démarche de revitalisation se déclinant en opération multisites.

A titre complémentaire, la commune de Marolles-en-Brie souhaite se donner les moyens d'une évolution maîtrisée pour répondre à ses obligations de réalisation de logements sociaux et a sollicité la mise en place d'un partenariat avec l'EPFIF pour mener les actions foncières propices au développement d'opérations proposant une offre de logements diversifiés.

L'EPFIF 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. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, tels que fixés par son PPI. Ils visent à contribuer notamment à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique pour laquelle l'EPFIF s'inscrit dans la logique dite « ABCD » visant la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la commune de Marolles-en-Brie, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme.

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	5
ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES	6
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.....	6
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPT NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION.....	6
ARTICLE 10 : ACQUISITIONS.....	6
ARTICLE 11 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS.....	7
ARTICLE 12 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	8
ARTICLE 13: CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DU SIGNATAIRE ASSUMANT LA GARANTIE DE RACHAT	8
ARTICLE 14 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....	8
ARTICLE 15 : EVOLUTION DE LA CONVENTION	8
ARTICLE 16 : TERME DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 17 : CONTENTIEUX.....	9

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objets de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF et la commune de Marolles-en-Brie et de l'Etablissement Public Grand Paris Sud Est Avenir. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Marolles-en-Brie dans le cadre du périmètre visé par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Marolles-en-Brie, de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF en vigueur au jour de sa signature.

Les modalités d'intervention de l'EPFIF sont annexées à la présente convention (annexe 1).

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 30 juin 2027.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

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

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

Celle-ci couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF, dans le cadre de la présente convention.

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

L'EPFIF procède, au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduits, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur l'ensemble des zones couvertes par le droit de préemption urbain en vigueur sur la commune.

Cas particulier de certaines opérations hors secteurs d'intervention

Dans le cadre des droits de préemption en vigueur régis par l'article L210-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPFIF, avec l'accord de la commune, peut être délégataire de l'exercice du droit de préemption urbain.

Les biens acquis dans le cadre de cet exercice du droit de préemption doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction conformément aux objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou le cas échéant, aux objectifs quantitatifs et de typologie de logements par période triennale fixés par l'Etat au titre des premier et troisième alinéas de l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation. Les acquisitions effectuées dans le cadre de la présente clause suivent le régime de la présente convention et la commune s'engage à racheter les biens acquis par l'EPFIF conformément à l'article 6.

Article 5 : Engagements de la commune et de l'EPT sur le programme

Contenu du programme

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. Le pourcentage de logements sociaux sur les terrains portés par l'EPFIF est d'au moins 30%.

Qualité environnementale des opérations

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique des territoires.

Selon les objectifs de la loi Climat et Résilience et du SCoT métropolitain, les opérations veilleront à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ainsi qu'au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville. Elles viseront un impact carbone réduit par l'obtention du label biosourcé et d'une labellisation E+C- et chercheront à valoriser et réemployer les matériaux de déconstruction. L'EPFIF apportera des éléments de diagnostic pour envisager, s'il y a lieu, la réhabilitation de bâtiments existants ou le réemploi de matériaux. Il apportera également son expertise à la commune pour la définition et l'évaluation de ces objectifs.

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 de Marolles-en-Brie s'engage à racheter les biens acquis dans le périmètre défini à l'article 4 avant le terme de la convention (article 2 – Durée de la convention).

Dans le cas où la commune assume l'obligation de rachat sur un bien déjà acquis dans le périmètre défini à l'article 4 et que l'EPT est déclaré compétent pour conduire des opérations d'aménagement, il s'engage à racheter ledit bien à la place de la commune. Les parties constateront le transfert de l'obligation de rachat par courrier.

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

Durée de portage

Le portage, tous types d'intervention confondus, s'achève au plus tard au terme de la convention. Le rachat des biens par le signataire assumant l'obligation de rachat (ou un opérateur désigné par lui) doit

donc impérativement intervenir avant le terme de la convention. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

Article 8 : Autres dispositions spécifiques

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 (ou l'aménageur désigné par lui) 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.

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, de priorité et de délaissement

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente et par substitution à la collectivité territoriale compétente dans les procédures de délaissement.

Selon les textes en vigueur, la commune et/ou l'EPT délèguent, au cas par cas, leurs 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'EPT s'engagent à entamer toutes démarches pour parvenir à la délégation, au cas par cas, de ces droits à l'EPFIF.

Article 10 : Acquisitions

Principes de l'intervention

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'urbanisme et de l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006, l'EPFIF intervient pour le compte des collectivités et non en leurs noms. La présente convention ne confie pas de mandat, au sens de l'article 1984 du code civil, à l'EPFIF. L'EPFIF et les collectivités agissent dans le cadre d'une coopération n'obéissant qu'à des considérations d'intérêt général, conformément aux dispositions nationales et européennes relatives aux commandes publiques.

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 exercice du droit de délaissement, en substitution notamment des bénéficiaires d'emplacements réservés ;
- par voie d'expropriation, sur décision de la commune et/ou l'EPT de faire déclarer les acquisitions d'utilité publique ;

En matière d'expropriation, l'EPFIF pourra accompagner la commune et/ou l'EPT pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

Article 11 : Modalités de portage des biens

Principes relatifs aux modes de gestion

Lorsque leur état le permet, une solution d'occupation des biens est recherchée pour des usages économiques, sociaux, d'intérêt général ou innovants.

La gestion des biens est confiée de préférence à la commune ou l'EPT, lorsqu'il s'agit d'une gestion simple de proximité répondant à des besoins locaux. Elle est prise en charge par l'EPFIF lorsqu'elle est plus complexe. Ce dernier fait appel, dans cette hypothèse, aux services d'un administrateur de biens.

Gestion et occupation des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire. Il peut ensuite en assurer la gestion, via un administrateur de biens ou en transférer la gestion et la jouissance à la commune ou l'EPT.

Remise en gestion à l'administrateur de biens :

Dans le cas d'une remise en gestion à un administrateur de biens, désigné conformément au code de la commande publique, l'EPFIF a la charge de la gestion courante, notamment l'entretien, la surveillance, la sécurisation et le cas échéant la perception des recettes locatives. L'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres dont l'état le permet. Il peut, pour ce faire contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Transfert de gestion et de jouissance

Dans le cas d'un transfert de gestion et de jouissance du bien à la commune ou l'EPT, le transfert est acté dans le cadre d'un procès-verbal de transfert de gestion et de jouissance. Conformément aux modalités techniques (annexe 1), le procès-verbal précisera les conditions du transfert et les obligations de la commune ou de l'EPT.

La commune ou l'EPT peuvent rechercher des solutions d'occupation pour les biens libres dont l'état le permet et dans le respect des réglementations en vigueur. La commune ou l'EPT sont autorisés, selon les termes du procès-verbal, à faire occuper le bien et à contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens. Aucune occupation conclue sur les biens acquis par l'EPFIF ne peut dépasser le terme du portage (Article 7 - Durée de portage).

Article 12 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, en vigueur au jour de la signature de la présente convention, 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. Le solde éventuel d'une opération ou plusieurs opérations est réimputé sur les autres opérations de la convention.

La présente convention prévoit des objectifs spécifiques en matière de programmation et de qualité environnementale des opérations. 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.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, les cessions au profit de la commune et/ou de l'EPT 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.

Equilibre financier 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.

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. Il est en droit de procéder à leur revente et jusqu'à la cession définitive, il en assume la gestion et tous les frais inhérents au portage.

Article 14 : Dispositifs de suivi

Une fois par an, l'EPFIF 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.

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenues sont précisées dans les modalités techniques annexées 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. La durée de la présente convention peut par ailleurs être prolongée par voie d'avenant.

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 la garantie de rachat. Dans le cas où ce dernier refuse d'exécuter son obligation, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte (article ci-dessus – Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat).

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune et/ ou l'EPT sont tenus de rembourser les dépenses de l'EPFIF sur présentation des justificatifs liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) et en lien avec les secteurs définis à l'article 4, 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 de
Marolles-en-Brie

L'Etablissement Public Territorial
Grand Paris Sud est Avenir

ALPHONSE BOYE
Le Maire

Laurent CATHALA
Le Président

L'Etablissement Public Foncier
d'Ile de France

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

Annexe 1 : Modalités techniques d'intervention