

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre
l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France
et la commune de Sceaux

Entre

La commune de Sceaux représentée par son Maire, Philippe LAURENT, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du, désignée ci-après par le terme « la commune »,

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France, Établissement public de l'État 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 14^{ème} 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

Par convention cadre initiale signée le 24 juillet 2007, suivie d'un avenant en date du 5 novembre 2008, puis d'une refonte de la convention le 11 mai 2011, elle-même suivie d'un avenant en date du 21 décembre 2015, l'EPF intervient au sein de deux secteurs d'intervention foncière, à savoir le secteur des « Quatre-Chemins » et de l'« Avenue de la Gare », contribuant notamment à la réalisation de logements sociaux.

La Ville de Sceaux comprend au 1^{er} janvier 2016, un taux de 22,42 % de logements sociaux. La mise en œuvre des projets de renouvellement urbain permettra d'atteindre le taux de 25% à l'horizon 2025.

A ce jour le secteur des « Quatre Chemins » a fait l'objet de reventes et de promesses de ventes, permettant la réalisation globale de 313 logements et 150 logements étudiants.

La Ville souhaite poursuivre son partenariat avec l'EPFIF sur les secteurs en cours et développer son intervention sur le territoire communal pour mettre en œuvre des opérations de logements mais également des opérations mixtes comportant notamment de l'activité économique. La présente convention porte donc sur la poursuite et l'extension de l'intervention de l'EPFIF.

La commune de Sceaux et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour poursuivre et conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis ci-après :

- Secteur 1 : « Quatre-Chemins - lots 2, 3, 6 et 7 »;
- Secteur 2 : « Avenue de la Gare »;
- Secteur 3 : « Petit Chambord »;
- Secteur 4 : « Centre-ville »;
- Secteur 5 : « Propriété du 1 rue du maréchal Joffre - CPAM »;
- Secteur 6 : « Propriété du 14 avenue du Président Franklin Roosevelt »;
- Secteur 7 : « Propriétés de l'école EPF avenue Poincaré et rue Lakanal ».

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

I- **Clauses spécifiques d'intervention**

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF et la commune de Sceaux. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Sceaux dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Sceaux 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 2025.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 35 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 incluses au sein des sites dits :

- Secteur 1 : « Quatre-Chemins - lots 2, 3, 6 et 7 » référencé en annexe 1 ;
- Secteur 2 : « Avenue de la Gare » référencé en annexe 2;
- Secteur 3 : « Petit Chambord » référencé en annexe 3;
- Secteur 4 : « Centre-ville » référencé en annexe 4;

Veille foncière

L'EPFIF procède, au cas par cas, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière au sein des sites dits :

- Secteur 5 : « Propriété du 1 rue du Maréchal Joffre –CPAM » référencé en annexe 5;
- Secteur 6 : « Propriété du 14 avenue du Président Franklin Roosevelt » référencé en annexe 6;
- Secteur 7 : « Propriétés de l'école EPF avenue Poincaré et rue Lakanal », référencé en annexe 7.

Unité foncière juxtante

Sur les secteurs définis en supra, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière juxtante, sous la double condition : d'une opportunité 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 sur le programme

Contenu du programme

Sur les sites de maîtrise foncière, les programmes permettront les réalisations suivantes :

- Secteur 1 – Quatre-Chemins, lots 2, 3, 6, 7 : opération d'environ 250 logements sur l'ensemble des lots n°2 / 3 / 6 / 7, dont 100 % de logements sociaux sur le lot n°6, ainsi que des commerces pour les lots n°3 et 7, éventuellement des espaces de bureaux, équipement public sur le lot n°7,
- Secteur 2 - Avenue de la Gare : une vingtaine de logements locatifs sociaux,
- Secteur 3 – Petit Chambord : opération d'environ 40 logements dont 30 % de logements sociaux,
- Secteur 4 – Centre-ville : réalisation d'une quarantaine de logements, comprenant une partie de logements sociaux, commerces, activités ou équipements publics,

Sur les périmètres de veille foncière dits : « Propriété du 1 rue du maréchal Joffre – CPAM », « Propriété du 14 avenue du Président Franklin Roosevelt », « EPF multisites », la programmation sera à définir au regard de l'avancée des échanges et des études urbaines.

Qualité environnementale des constructions

La commune 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 par la commune

Rachat des biens par la commune

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

Possibilité de désignation d'un opérateur comme acquéreur, par substitution à la commune

La commune peut également faire racheter les biens acquis par l'EPFIF par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'elle désigne officiellement par courrier.

Dans ce cas, l'opérateur désigné reprend l'intégralité des engagements prévus dans la présente convention. La commune reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libérée 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 la commune (ou un opérateur désigné par elle) doit 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

Reprise des engagements issus d'une précédente convention

Dans le cadre de la convention signée le 11 mai 2011 et modifiée par voie d'avenant le 21 décembre 2015, entre la commune de Sceaux et l'EPF des Hauts-de-Seine, dont la dissolution a été mise en œuvre au 1^{er} janvier 2016 conformément au décret n°2015-525 du 12 mai 2015 et dont les biens, droits et conventions ont été repris par l'EPFIF, les biens référencés en annexe 8 ont été acquis. Ces biens sont repris et intégrés dans la présente convention.

A titre d'information, à la date du 28 février 2017, le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage des biens acquis au titre de la convention est de 11 105 496€. Ce montant tient compte de l'actualisation calculé jusqu'au 31 décembre 2015.

Le montant des recettes perçues est de 7 144 142€. Aussi, le stock foncier porté par l'EPF au titre de la convention s'élève à la somme de 3 961 354€.

Conformément à l'article 13 de la convention cadre signée entre l'EPF 92 et la Ville de Sceaux, le prix de cession des biens est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF des Hauts-de-Seine définies dans le programme pluriannuel d'intervention approuvé par son conseil d'administration le 6 juillet 2012. En particulier pour le logement libre, il est de 2 % par an, pour la période au-delà des deux ans de portage pendant lequel il est ramené à zéro. Pour le logement social, le portage gratuit est prolongé à trois ans et le taux ramené à 1 % par an pendant les deux années suivantes. A compter du 1^{er} janvier 2016, date de dissolution de l'EPF 92, le prix de vente est déterminé en tenant compte de la totalité des dépenses effectuées par l'EPFIF et calculé conformément à l'article cession.

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

Lancement d'une déclaration d'utilité publique

En cas de nécessité, la commune s'engage, dans une obligation de moyens, à demander au Préfet de déclarer l'utilité publique sur les secteurs visés à l'article 4, afin de garantir la maîtrise foncière.

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

Article 9 : Engagements de la commune 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 entame toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets, objets de la présente convention. En cas de besoin, elle s'engage notamment à favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires, à lancer des procédures d'aménagement et à procéder à toute adaptation nécessaire.

La compétence PLU ayant été transférée depuis le 1^{er} janvier 2016 à l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, la commune s'engage à se rapprocher de ce dernier afin de permettre la sortie des opérations prévues par la présente convention, si une évolution du PLU était nécessaire.

Droits de préemption et de priorité

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

Selon les textes en vigueur et sauf exception prévue à l'article 8, il est procédé à une délégation de ces droits à l'EPFIF sur l'ensemble des périmètres définis à l'article 4.

Dans le cas où l'autorité compétente pour exercer ces droits, n'est pas la commune, cette dernière s'engage à entamer toute démarche auprès de l'autorité compétente pour parvenir à la délégation de ces droits à l'EPFIF.

Article 10 : Acquisitions

Principes de l'intervention

Dans le cadre de l'article L 321-1 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 procèdera, 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 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 des marchés publics. Il pourra également transférer cette gestion dans le cadre des conditions précisées au cas par cas.

Les modalités des transferts de gestion à la commune, antérieurs à la signature de la présente convention, restent inchangées et sont reprises à l'article 7 du protocole d'intervention.

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 et des conventions de mise à disposition après concertation avec la commune. 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 à la commune, ou à l'opérateur désigné par elle, 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 la commune qui est tenue 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, peuvent être déduites du prix de cession.

Toutefois, le prix de revient des biens acquis avant le 31 décembre 2015 est calculé conformément à l'article 8 de la présente convention.

Les cessions au profit de la commune 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 de la commune

Dans le cas où la commune 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 de la commune, les frais résultant de ce portage sont à la charge de celle-ci.

Article 14 : Dispositifs de suivi

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

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 ou l'opérateur désigné par elle, 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 après le terme de la convention, l'EPFIF adresse une demande de rachat à la commune.

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune peut être tenue 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 ne fait l'objet d'un 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 deux exemplaires originaux.

La commune de Sceaux

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

Philippe LAURENT
Le Maire

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

Annexe 1 à 7 : Plans de délimitation des secteurs visés à l'article 4,
Annexe 8 : Tableau des parcelles acquises visées à l'article 8,
Annexe 9 : Protocole d'intervention signé par les parties.