

## **CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE**

Entre

l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,  
et la commune de la Frette-sur-Seine

Entre

La commune de la Frette-sur-Seine représentée par son Maire, Philippe AUDEBERT, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 23 mai 2020 ;

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

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 La Frette-sur-Seine (4 709 habitants) est située au sud du Département du Val d'Oise, sur la rive droite de la Seine, à une vingtaine de minutes en train de Paris Saint-Lazare. Elle est membre de la communauté d'agglomération Val Parisis créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le 20 janvier 2011, la commune et l'EPFIF ont signé une convention d'intervention foncière, à laquelle s'est substituée une convention signée le 7 décembre 2012. Une deuxième convention de substitution a été signée en date du 5 décembre 2017, modifiée par voie d'avenant en 2020, lequel a permis à l'EPFIF de saisir des opportunités foncières sur les zones U du PLU à vocation d'habitat.

A ce titre, l'EPFIF a acquis en 2021 puis cédé en 2022, le bien sis 143 boulevard de Pontoise pour la réalisation d'une opération de 14 logements locatifs sociaux. Dans ces mêmes conditions, deux autres biens ont été acquis sur le secteur dit du «109-113 boulevard de Pontoise», qui permettra la réalisation d'une opération de 25 logements locatifs sociaux. Ces opérations s'ajoutent à celles réalisées sur les secteurs dits de la «rue d'Argenteuil» et du «1 quai de Seine», lesquelles ont permis la production de 49 logements sociaux.

Bien que l'arrêté de carence ait été levé grâce aux efforts de la commune ces dernières années en matière de production de logements sociaux, elle n'en compte au 1<sup>er</sup> janvier 2022 qu'un peu moins de 7% et reste ainsi toujours déficitaire au titre de la loi SRU.

La convention signée en 2017 arrivant à terme au 31 décembre 2023 et la commune étant volontaire pour poursuivre ses efforts de production de logements sociaux, une nouvelle convention d'intervention foncière vient se substituer à la convention en cours. Cette convention d'une durée de 5 ans, vise à prolonger l'action foncière déjà engagée.

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 la Frette-sur-Seine 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. La présente convention se substitue donc à la convention du 5 décembre 2017.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

## TABLE DES MATIERES

<b>I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION</b> .....	<b>4</b>
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
<b>CONTENU DU PROGRAMME</b> .....	<b>5</b>
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF .....	5
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE .....	6
ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES .....	6
<b>II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION</b> .....	<b>6</b>
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE 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 DE LA COMMUNE .....	8
ARTICLE 14 : DISPOSITIFS DE SUIVI .....	9
ARTICLE 15 : EVOLUTION DE LA CONVENTION .....	9
<b>ARTICLE 16 : TERME DE LA CONVENTION</b> .....	<b>9</b>
ARTICLE 17 : CONTENTIEUX .....	10

## I- **Clauses spécifiques d'intervention**

### **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 la Frette-sur-Seine. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de la Frette-sur-Seine dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de la Frette-sur-Seine 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 2028.

### **Article 3 : Enveloppe financière de la convention**

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 7 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**

#### **Maitrise foncière**

L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens, dont ceux délégués ou initiés par la commune de chacune des parcelles des sites dits « des Lilas », « rue de la gare » et « 109-113 bd de Pontoise » référencées en annexes 2.1 à 2.3.

#### **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 les périmètres dits « quartier de la gare » et « boulevard de Pontoise Nord » référencés en annexes 2.4 et 2.5.

En dehors des secteurs précités et référencés en annexes 2.1 à 2.5, l'EPFIF accompagne la commune pour acquérir les principales opportunités stratégiques sur l'ensemble des zones U à vocation d'habitat du territoire communal sous réserve d'une étude de faisabilité validée par les parties.

#### **Unité foncière juxtante**

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

## **Article 5 : Engagements de la commune sur le programme**

### **Contenu du programme**

Les interventions visent un objectif de réalisation d'environ 500 logements sur l'ensemble des opérations.

Sur le secteur de maîtrise dit « Les Lilas », la programmation de l'opérateur désigné par la commune prévoit la réalisation d'une opération de 286 logements dont 90 logements locatifs sociaux.

Concernant le secteur de maîtrise dit « rue de la gare », la programmation de l'opérateur désigné par la commune prévoit la réalisation de 114 logements dont 80 logements jeunes actifs.

Enfin, sur le secteur de maîtrise dit « 109-113 boulevard de Pontoise », la programmation de l'opérateur désigné par la commune prévoit la réalisation de 25 logements locatifs sociaux.

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 de 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'un seuil d'émission carbone anticipant les seuils de réglementation environnementale- 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**

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, la commune de la Frette-sur-Seine s'engage à racheter les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4 avant le terme de la convention (article 2 – Durée de la convention).

### **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'il désigne officiellement par courrier.

Dans ce cas, l'opérateur 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**

### **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 la commune (ou un opérateur désigné par elle) 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**

### **Reprise des engagements issus d'une précédente convention**

Dans le cadre de la convention signée le 5 décembre 2017 et modifiée par voie d'avenant le 15 septembre 2020, entre la commune de la Frette-sur-Seine et l'EPFIF, les parcelles référencées en annexe 3 ont été acquises. Ces parcelles sont incluses dans le périmètre de la présente convention.

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

A titre d'information, à la date du 20/01/2023, le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles est de 1.635.874,77 €. Le prix de revente sera déterminé en tenant compte de la totalité des dépenses effectuées par l'EPFIF depuis la date de l'acquisition et calculées conformément à l'article relatif à la cession.

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

Dans une obligation de moyens, la commune s'engage à demander au Préfet de déclarer l'utilité publique du projet, afin de garantir la maîtrise foncière sur le secteur dit « des Lilas » référencé en annexe 2.1.

## **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 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 et sauf exception prévue à l'article 8, la commune délègue, au cas par cas, ses droits de préemption et de priorité à l'EPFIF.

Si l'autorité titulaire des droits de préemption et de priorité n'est pas signataire de la présente convention, la commune s'engage 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 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, 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.

#### **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, 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.

La commune peut rechercher des solutions d'occupation pour les biens libres dont l'état le permet et dans le respect des réglementations en vigueur. Elle est autorisée, 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 à la commune 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.

Dans le cas de cession de biens à un aménageur, la cession s'effectuera sur la totalité ou le cas échéant par phases d'aménagement complètes (lorsque l'aménagement est prévu sur plusieurs phases).

#### **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 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 la commune qui est tenue de lui verser la différence entre les deux prix.

### **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. 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 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 La Frette-sur-Seine le 9 juin 2023 en deux exemplaires originaux.

La commune de  
la Frette-sur-Seine



Philippe AUDEBERT  
Le Maire

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

Gilles BOUVELOT  
Le Directeur Général

### **Annexes :**

Annexe 1 : Modalités techniques d'intervention

Annexe 2 : Plans de délimitation des périmètre et sites, visés à l'article 4

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

#### **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.

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 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, l'EPFIF adresse une demande de rachat à la commune. Dans le cas où la commune refuse d'exécuter son obligation, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte (article 13 – Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat).

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune est tenue 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.