

OBJET : **Signature d'une convention d'intervention foncière entre l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (E. P. F. I. F.) et la commune de Montgeron**

CONSEIL MUNICIPAL DU 20 JANVIER 2011

L'an deux mil onze le 20 du mois de janvier à 20 h 30, LE CONSEIL MUNICIPAL, convoqué le 10 janvier 2011, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur HÉRAULT Gérald, Maire, Vice Président du Conseil Général de l'Essonne

Le Maire, soussigné, certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché dans les délais légaux.

CONSEILLERS EN EXERCICE

Présents : M. HÉRAULT, Maire, Mme BRISTOT, M. FEYDEL, Mme HERFELD, M. DHOMBRES, Mme LHERMENIER, M. TARER, Mme RULLO, M. COURTOIS, Mme BAZIN, M. ARNOL, M. MARSALLON, Mme BIGAND-VIVIANI, Mme DUCASSÉ, M. VALAT, M. MEILLAT, Mme THOMAZIE, M. DOSSO, Mme PROVOST, M. LOIZON, Mme LATAPIE, M. POTIER, M. MAKHTAT, M. DUROVRAY (jusqu'à 21h51), Mme CARILLON, M. CORBIN, Mme MOISSON, M. BIZIEUX, Mme GARTENLAUB

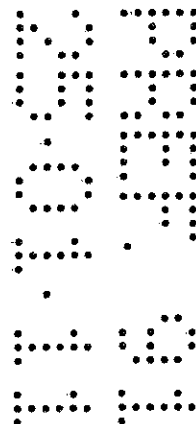
Absents ayant donné procuration :

M. VEYRAT ayant donné procuration à M. le Maire
Mme PIRES-MARRARO ayant donné procuration à Mme BRISTOT
M. FLOQUART ayant donné procuration à M. VALAT
M. DUROVRAY ayant donné procuration à M. BIZIEUX à partir de 21h51
Mme MUCEL ayant donné procuration à Mme CARILLON
M. LLORENS ayant donné procuration à Mme MOISSON

Absent excusé :

Mme ALY

M. Stéphane MARSALLON a été élu secrétaire de séance



OBJET : SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE ENTRE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE (E. P. F. I. F.) ET LA COMMUNE DE MONTGERON

Vu les articles L 2121-29, L 2241-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 324-1 à L 324-10,

Vu le décret n°2006-1140 du 13/09/2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-De-France (E. P. F. I. F),

Vu l'avis de la Commission de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Cadre de Vie en date du 14 janvier 2011,

Considérant la volonté de la commune de Montgeron de développer des projets urbains combinant activités économiques et logements, dont des programmes de logements sociaux, de mener une action foncière anticipatrice sur des emprises dont la nature et les caractéristiques répondent aux besoins des projets susvisés,

Considérant que la Commune a engagé la réflexion sur l'avenir de son développement, avec l'élaboration du Plan local d'urbanisme,

Considérant que l'E. P. F. I. F. est habilité à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que le bureau de l'E. P. F. I. F. en date du 01/12/2010 a approuvé le principe d'une intervention foncière sur la commune de Montgeron ainsi que la convention dénommée « Convention pré-opérationnelle de veille foncière », portant sur les secteurs dits du Réveil Matin, de la gare, avenue de la République et route de Corbeil délimités en annexe,

**Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
À la majorité absolue,**

Contre : Messieurs DUROVRAY, CORBIN, LLORENS, BIZIEUX, Mesdames CARILLON, MUCEL, MOISSON, GARTENLAUB

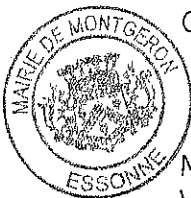
APPROUVE La Convention d'Intervention Foncière dite « Convention pré-opérationnelle de veille foncière » ci-jointe entre la commune de Montgeron et l'E. P. F. I. F portant sur les secteurs dits du Réveil Matin, de la gare, avenue de la République et route de Corbeil.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer ladite convention et tous les documents s'y rapportant.

DIT

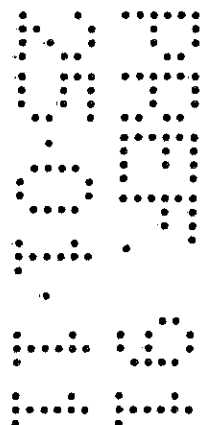
Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

POUR EXTRAIT CONFORME



Gérald HÉRAULT

Maire de Montgeron,
Vice-Président du Conseil Général
de l'Essonne



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Commune de Montgeron

Secteurs d'ifs du Revell Matin, de la gare, avenue de la République et route de
Corbeil

Convention pré-opérationnelle de veille foncière

Entre

La commune de Montgeron représentée par son Maire, Gérald Hérault, dûment habilité à
signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du
20 janvier 2011;
désignée ci-après par le terme « la commune »

Et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, établissement public de l'Etat à caractère
industriel et commercial, créé par décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié le 11
décembre 2009 par décret n°2009-1542, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème
arrondissement, représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles BOUVELOT, nommé par
arrêté ministériel du 14 décembre 2006, et habilité à signer la présente convention par
délibération du Bureau en date du *14 décembre 2010*
désigné ci-après par les initiales « EPFIF ».

9

Preamble

Située au nord-est du département de l'Essonne, à une vingtaine de kilomètres de Paris, la commune de Montgeron compte 23 163 habitants sur 1 122 ha. Traversée par la Route Nationale 6, elle bénéficie d'une desserte par le RER D, reliant la Gare de Lyon en 16 minutes.

Montgeron fait partie de la communauté d'agglomération de Sénart Val de Seine, qui regroupe également les communes de Draveil et Vigneux-sur-Seine.

La commune est engagée dans une large réflexion urbaine, à travers l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), initiée à la fin de l'été 2010, et du Plan Local de l'Habitat (PLH) communautaire, en cours d'achèvement.

Dans ce contexte, elle sollicite l'EPPFIF pour assurer une action de veille foncière sur quatre secteurs stratégiques de son territoire, permettant ainsi la mise en œuvre des orientations urbaines en cours de définition.

Le secteur dit « du Réveil-Matin »

Situé au nord de la commune, entre la RN6, la voie ferrée et l'avenue Jean Jaurès, ce périmètre de 15 ha est divisé en deux parties par un terrain agricole inconstructible inscrit en zone rouge au PPRI de la Seine (nouvelles constructions interdites). Cette emprise figure, à ce jour, comme emplacement réservé au bénéfice de l'Etat pour le projet de déviation de la RN6.

La partie septentrionale du périmètre constitue une entrée de ville à revaloriser. Inscrite en zones bleue et ciel au PPRI de la Seine, elle sera restructurée par urbanisation successive des dents creuses. En particulier, une première opération pourra avoir lieu à partir de terrains appartenant à l'Etat, l'EPPFIF intervenant pour maîtriser les parcelles privées limitrophes permettant d'élargir l'assiette de l'opération.

Sur la partie sud-est, l'action de l'EPPFIF vise à saisir des opportunités et réaliser les remembrements nécessaires à la mise en œuvre d'opérations.

Le secteur de la gare

Situé à proximité de la gare RER de Montgeron-Crosne et devant être partiellement soumis au PPRI de l'Yerres en cours d'approbation, ce secteur comprend un terrain de plus d'un hectare occupé par des box, avec des parcelles attenantes présentant des activités peu qualifiées.

L'EPPFIF interviendra, en tenant compte des règles de constructibilité, pour s'assurer de la maîtrise du terrain occupé par les box, en vue de réaliser une opération résidentielle. En cas d'opportunité de mutations, l'opération pourra être élargie sur des terrains jouxtants.

L'avenue de la République

Sur cet axe pour partie constitué d'un front bâti ancien avec à l'arrière des fonds de parcelles peu denses et de quelques parcelles d'activités mutables, l'intervention de l'EPPFIF permettra de constituer les emprises foncières suffisantes à la réalisation d'opérations de logements.

Route de Corbeil

L'action de l'EPPFIF sur ce secteur de 7 ha environ comportant des parcelles d'activités obsolètes et sous-densifiées permettra de réaliser de petites opérations de logements et/ou d'activités économiques, le cas échéant après remembrement.

L'intervention de l'EPFIF sur la commune de Montgeron permettra la réalisation d'environ 150 logements et 5000 m² d'activité, dont 30 % de logements sociaux.

L'EPFIF a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toute expertise et conseils utiles en matière foncière.

L'EPFIF intervient dans le cadre des orientations et dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions adopté par son Conseil d'Administration, avec deux priorités, le soutien à l'offre de logement, notamment locatif social, et le développement économique.

Ces projets ont vocation à s'inscrire pleinement dans les objectifs, tant qualitatifs que quantitatifs de l'EPFIF, dans une démarche d'optimisation de l'espace urbanisé et de développement durable.

Les objectifs de la commune correspondent bien aux priorités et modalités d'intervention de l'EPFIF.

La commune de Montgeron et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des périmètres définis ci-après, dans le cadre d'une convention de veille foncière.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

1/6

9

CHAPITRE I : Cadre d'intervention

Article 1er – Objet de la convention

La présente convention a pour objets :

D'une part, de déterminer :

- les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Montgeron pour accompagner la politique foncière locale sur des secteurs déterminés, ainsi que les engagements de l'EPFIF à cet égard,
- les engagements de la commune de Montgeron

Et d'autre part, de définir les missions confiées à l'EPFIF par la commune :

- une mission de veille foncière telle que définie à l'article 4.1 ci-après, sur les sites désignés à l'article 2.1 de la présente convention.

Article 2 – Périmètres d'intervention

2.1 Périmètres de veille foncière

Le périmètre d'intervention de l'EPFIF comprend plusieurs périmètres, qui font l'objet des plans de délimitation figurant en annexe n°1, 2, 3, 4.

L'EPFIF pourra intervenir sur toute parcelle jouxtant un de ces secteurs sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet, et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (volume financier et densité minimum inchangés, notamment).

Article 3 – Durée de la convention

La durée de la présente convention est fixée à 5 ans à compter de sa date de signature par les deux parties.

CHAPITRE II : Contenu et modalités d'exécution des missions de l'EPFIF

Article 4 – Missions de l'EPFIF

Article 4.1 – Mission de veille foncière

La mission de veille foncière conduite par l'EPFIF sur le périmètre défini à l'article 2.1 consiste à acquérir des biens immobiliers au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité, des opportunités et des études de faisabilité qui seront conduites, afin de réaliser des programmes de logements ou d'activité, avec éventuellement commerces ou services en rez-de-chaussée. A cette fin, l'EPFIF examinera les déclarations d'intention d'aliéner ou demandes d'acquisition présentées sur le périmètre susvisé.

L'acquisition des biens est soumise aux conditions de l'article 5 et aux modalités de l'article 6.

L'EPFIF peut être amené, en lien avec la commune, à mettre les biens qu'il a acquis en état d'utilisation ultérieure.

He

R

Article 5 – Conditions d'acquisition

Au cas où des études techniques ou des sondages de sols feraient apparaître des niveaux de risques ou aléas (techniques, environnementaux ou historiques) susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPPFIF et la commune peuvent convenir de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

S'agissant de bâti pouvant relever de péril ou d'insalubrité, sauf stipulation contraire des parties, les diagnostics techniques seront conduits avant toute acquisition, et les modalités de relogement (bailleur, délais) seront précisées au préalable. L'EPPFIF engagera les acquisitions après :

- Réalisation d'un diagnostic technique du bâti ;
- Réalisation d'un bilan financier prévisionnel de l'opération, et validation par la collectivité du mode de financement du déficit de l'opération,
- Désignation par la commune d'un bailleur pour assurer le relogement.

Pour les acquisitions amiables, l'EPPFIF procédera aux acquisitions des biens dès lors qu'ils seront libres de toute occupation.

Article 6 – Modalités d'acquisitions

L'EPPFIF procédera aux acquisitions et évictions soit par négociation amiable, soit par délégation par la commune de ses droits de préemption – selon les textes en vigueur, soit par voie d'expropriation. L'EPPFIF assurera la conduite des négociations.

L'EPPFIF tiendra informée la commune de l'état des négociations et l'avisera par courriel des propositions d'acquisitions et du montant des offres d'achat avant leur notification aux propriétaires.

Concernant les terrains inclus dans les périmètres de veille foncière, les décisions d'acquisition seront prises d'un commun accord entre la commune et l'EPPFIF. La commune confirmera sa volonté d'acquisition à l'EPPFIF par courriel et/ou courrier au plus tard 3 jours avant la notification de l'offre d'achat.

Les acquisitions ou évictions se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, après avis conforme de la DNID, ou le cas échéant fixé par le juge de l'expropriation, et après production des diagnostics relevant des obligations légales en vigueur.

Article 7 – Mission complémentaire d'expertise et d'assistance

7.1 Stratégie foncière

L'EPPFIF apportera un conseil à la collectivité sur l'équilibre économique des projets au regard de leur programmation. L'EPPFIF pourra tester différents scénarii et les soumettre à la collectivité afin de définir au mieux les usages et capacités des secteurs d'intervention.

L'EPPFIF pourra conduire des diagnostics fonciers opérationnels, permettant notamment de mesurer le potentiel de mutabilité des différentes composantes du périmètre, d'identifier des secteurs préférentiels et de présenter des propositions ciblées pour exercer des actions de maîtrise foncière.

L'EPPFIF pourra co-financer la réalisation d'études urbaines, de diagnostic foncier territorial, sur la base d'un cahier des charges élaboré conjointement.

La commune fournira à l'EPPFIF toutes données ou documents d'études utiles et susceptibles d'alimenter ses propositions.

7.2 Expertise en matière d'action foncière

L'EPFIF pourra apporter à la commune toutes préconisations ou conseils en matière d'action foncière dans l'optique de réalisation des objectifs urbains indiqués dans la présente convention.

Ces préconisations porteront prioritairement sur les moyens de mise en œuvre d'une stratégie foncière à travers les outils réglementaires ou procédures permettant de mobiliser les secteurs d'interventions visés par la présente convention (périmètres d'études autorisant les sursis, droit de préemption, DUP, surCOS, PLU, etc.).

Article 8 – Requalification du foncier

8.1 Etudes

Sur les périmètres définis à l'article 2, l'EPFIF pourra réaliser toutes études, expertise et contrôle, acte juridique concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (diagnostics liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

8.2 Sécurisation des biens acquis

Sur les emprises qu'il aura acquises, l'EPFIF pourra réaliser tous travaux visant à sécuriser provisoirement les biens acquis.

8.3 Travaux de requalification du foncier

Sur les emprises qu'il aura acquises, l'EPFIF pourra, en lien avec la commune, mettre les biens en état d'utilisation ultérieure.

En particulier, il pourra réaliser tous travaux permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de démolition, de désamiantage, de mise en sécurité (murages, confortements, ...), de pré-paysagement, et de dépollution en vue de la mise en compatibilité environnementale des sols avec les projets ultérieurs.

La décision d'engager les opérations de travaux est prise par l'EPFIF en tant que propriétaire des terrains. Préalablement au démarrage des travaux, l'EPFIF s'engage à se coordonner avec la commune notamment sur le niveau des prestations, les coûts, les délais, la communication et la concertation.

Article 9 – Prestation de tiers

Pour l'accomplissement de ses missions, l'EPFIF s'assurera du concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, architectes, etc. L'EPFIF en informera la commune.

Article 10 – Jouissance et gestion des biens pendant la durée du portage foncier

Dès que l'EPFIF sera propriétaire des biens et qu'il en aura la jouissance, il en assurera la gestion en bon père de famille, conformément aux dispositions du Code Civil. Pour ce faire, l'EPFIF fera appel à un gestionnaire d'actifs.

Article 11 – Durée du portage

Durées de portage prévues hors cas particuliers cités à l'article 11.2:

Concernant les périmètres définis à l'article 2.1, la durée de portage est de 24 mois à compter de la signature de l'acte notarié d'acquisition.



Cas particuliers impliquant une modification de la durée de portage :

Concernant les périmètres définis à l'article 2.1, en cas de remembrement simple cette durée de portage pourra être renouvelée une fois.

Concernant les périmètres définis à l'article 2.1, au cas où l'opération serait constituée de remembrements successifs, la durée de portage sera prorogée jusqu'au terme de la convention.

Concernant les périmètres définis à l'article 2.1, en cas de nécessité de modification du droit des sols, le portage pourra être prolongé jusqu'à l'approbation par la commune du nouveau droit des sols sans toutefois dépasser le terme de la convention.

Concernant les périmètres définis à l'article 2.1, au cas où des opérations seraient intégrées dans une procédure d'aménagement, sauf stipulation contraire des parties, la cession des terrains acquis sera de droit :

- ✓ d'une part dans les 6 mois suivant la délivrance de l'autorisation d'aménager ou l'approbation définitive du dossier de réalisation ;
- ✓ et d'autre part à partir de la signature de la convention de concession.

Concernant les périmètres définis à l'article 2.1, au cas où des opérations donneraient lieu à une Déclaration d'Utilité Publique, la durée de portage pourra si nécessaire être prolongée jusqu'au terme de la convention. Dans le cas particulier de DUP dont l'EPPFIF est bénéficiaire, la période de portage des biens acquis est prolongée jusqu'à 6 mois à compter de la prise de possession par l'EPPFIF de l'ensemble des emprises à acquérir.

Au cas où une acquisition par l'EPPFIF donne lieu à une procédure de fixation du prix par le juge (DIA, éviction commerciales, etc.), la durée de portage des biens concernés par l'opération pourra être prolongée jusqu'au terme de cette procédure.

Dans le cas d'un recours contentieux (permis de construire, DIA) sur un terrain acquis ou en cours d'acquisition par l'EPPFIF, la durée de portage peut être prolongée jusque 6 mois à compter du jugement définitif.

Concernant les périmètres définis à l'article 2.1, en cas d'intervention technique lourde de l'EPPFIF (travaux de dépollution, fouilles archéologiques, etc.), la durée de portage pourra être prolongée jusqu'à la fin de cette intervention.

Dans les cas où la période de portage contractuelle est amenée à dépasser le terme de la convention, celle-ci continue alors à produire tous ses effets, notamment juridiques et financiers, sur les biens concernés et acquis par l'EPPFIF, et ce jusqu'à leur cession ; par exception, au-delà du terme de la convention, aucun renouvellement de la durée de portage lié à un remembrement ne sera autorisé.

CHAPITRE III : Engagements de la commune

Article 12 – Définition du programme et études préalables

12.1 Définition des projet(s) et de ses modalités de mise en œuvre

Sur la base des études préalables (étude urbaine, étude habitat) en cours et à venir, la commune s'engage à définir les projets de développement et les programmes portant sur les différents sites et secteurs visés à l'article 2, ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre.

L'EPPFIF apportera à la commune l'assistance nécessaire dans le cadre de ces études.

L'EPPFIF sera invité par la commune aux comités de pilotage concernant les projets.

12,2 Engagements sur le programme

Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les objectifs quantitatifs mais aussi qualitatifs inscrits dans le Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPPFIF (usage économe du foncier, construction de logements locatifs sociaux, qualité environnementale, etc.). La commune s'engage notamment à respecter les préconisations qui seront émises en matière de qualité environnementale, et à réaliser, pour les programmes de logements, un minimum de 70 logements par hectare, et pour les programmes d'activité un minimum de 5 000 m² de surface d'activité par hectare, et sur les secteurs soumis aux PPRI, sur la partie constructible.

Elles s'engagent par ailleurs dans le cadre de leurs compétences respectives à ce que le logement locatif social représente 30% minimum des logements réalisés dans le cadre des acquisitions de l'EPPFIF au titre de la convention, conformément aux modalités retenues par le Conseil d'Administration de l'EPPFIF.

La commune entamera toutes démarches, dans le cadre des procédures réglementaires d'urbanisme, afin de mettre en œuvre les dispositions nécessaires à la réalisation du projet retenu, notamment en procédant le cas échéant à la modification du droit des sols et/ou en engageant les procédures d'aménagement nécessaires, et ce dans un délai compatible avec la durée de la convention.

Article 13 - Autorisations d'urbanisme

La commune s'engage à donner toute facilité pour l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires auprès des services concernés.

Article 14 – Délégation des droits de préemption

Sur les périmètres de veille foncière définis à l'article 2.1, la commune déléguera au cas par cas à l'EPPFIF son ou ses droits de préemption – selon les textes en vigueur.

La commune transmettra à l'EPPFIF toutes les déclarations d'intention d'aliéner ou demandes d'acquisition, au plus tard dans les 48 heures ouvrées suivant leur réception en indiquant expressément la date de cette réception (envoi par Fax et par voie postale).

Article 15 - Opérations d'évictions, de libération et de relogement

Le cas échéant, la commune s'engage à mettre en œuvre tous les moyens pour le relogement des occupants et/ou locataires d'habitations présentant des titres ou droits et résidant au sein des biens définis à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention.

La commune conduira également, le cas échéant, les opérations de réinstallation et réimplantation des occupants et/ou locataires de commerces et d'activités présentant des titres ou droits et résidant au sein des biens définis à l'article 2.

La commune et l'EPPFIF s'engagent à conduire toutes les procédures adaptées nécessaires pour obtenir la libération des lieux.

L'EPPFIF, la commune s'obligent mutuellement à une parfaite information à ce sujet en vue de parvenir aux solutions les plus adaptées en fonction des possibilités locales.

Article 16 – Rachat des terrains

L'EPPFIF agissant pour le compte de la commune de Montgeron, celle-ci s'engage à racheter les biens acquis ou à les faire racheter, par substitution, en totalité ou en partie, par l' (ou les)

16

9

opérateur(s) ou aménageur(s) désigné(s) aux conditions précisées aux articles 20 et 21, et ce au plus tard aux échéances prévues par la présente convention.

Article 17 – Transmission de documents et données numériques

La commune s'engage à transmettre sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à sa disposition qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPPFIF. Ces transmissions devront intervenir dans les 8 jours de la demande faite par l'EPPFIF.

En particulier, la commune s'engage à transmettre toute donnée en sa possession concernant des prescriptions environnementales et la gestion des risques : projet de plan de prévention des risques, zones d'aléas géotechniques, cartographie archéologique, espaces protégés, plan climat, etc.

Article 18 – Communication sur l'intervention de l'EPPFIF

La commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPPFIF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPPFIF.

Par ailleurs, l'EPPFIF pourra apposer, pendant la durée du portage, des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

L'EPPFIF, la commune s'engage à réaliser toute publicité légale de la présente convention.

CHAPITRE IV : Dispositions financières et modalités de revente des biens

Article 19 – Enveloppe financière engagée par l'EPPFIF

Le montant de l'engagement financier de l'EPPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 3 millions d'euros.

Les sommes résultant de la revente des terrains acquis par l'EPPFIF peuvent être réengagées au fur et à mesure des signatures de revente, et ce dans le cadre plafond de l'engagement initial.

Cette enveloppe est destinée au financement de l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et des frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions,
- des prestations de tiers liées aux études, travaux et opérations mentionnés à l'article 8 et 9 ci-avant,
- des dépenses engendrées par la gestion des biens.

Article 20 – Conditions juridiques de la revente

Conformément à l'article 16, la commune s'engage à racheter les biens acquis. La commune peut faire racheter tout ou partie des biens par l'aménageur ou opérateur(s) qu'elle aura désigné(s). En ce cas, elle s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou opérateur désigné les clauses énumérées aux articles 20 et 21 de la présente convention.

L'aménageur ou opérateur désigné (ou à défaut la commune) prendra les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouira et supportera d'éventuelles servitudes

actives comme passives. En tant que de besoin, l'aménageur ou opérateur désigné (ou à défaut la commune) se subrogera à l'EPPFIF en demande comme en défense, dans toutes instances pendantes concernant les biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

La ou les cession(s) aura (auront) lieu par acte administratif ou notarié au profit de l'aménageur ou opérateur désigné (ou à défaut de la commune), avec la participation du notaire de l'EPPFIF.

Tous les frais accessoires à cette (ces) vente(s) seront supportés par l'aménageur ou opérateur désigné (ou à défaut par la commune). Sauf stipulation contraire des parties, le paiement du prix, tel que déterminé ci-dessous aura lieu au moment de la cession.

Article 21 – Détermination du prix de revente

Le prix de cession lors de la revente sera établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPPFIF définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions.

21.1 – Principes de calcul

Le prix de revente correspondra au coût de revient du foncier, c'est-à-dire à la somme du prix d'acquisition et de ses frais annexes, du coût éventuel de gestion supporté par l'EPPFIF (impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires, entretien, surveillance, assurances, etc.), de tous honoraires versés à des tiers, des dépenses liées aux études, aux travaux, ainsi qu'à toute opération nécessaire à la mise en état des biens.

- Les frais de structure et de fonctionnement de l'EPPFIF sont estimés forfaitairement à 4% des dépenses d'action foncière réalisées. Ces frais sont ramenés à zéro lors de l'établissement du prix de cession par l'EPPFIF, à la condition que les engagements pris par la commune à l'article 12 soient respectés.

Le taux d'actualisation du prix du foncier est fixé à 2 % par an pour tenir compte de l'érosion monétaire. Ce taux est ramené à zéro pour les cinq premières années de portage, à la condition que les engagements pris par la commune à l'article 12 soient respectés.

Seront éventuellement déduites de cette somme les subventions reçues pour la réalisation du projet et les recettes de gestion reçues par l'EPPFIF pendant le portage, lorsqu'elles existent.

21.2 – Revente à des personnes autres que la commune

Toute cession à un opérateur autre que la commune se fera dans le cadre de cahiers des charges précisant les droits et obligations des acquéreurs approuvés par la commune et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière.

Dans le cas de consultation d'opérateurs, sauf stipulation contraire des parties, la consultation portera sur des critères qualitatifs et non sur des montants de charges foncières, les prix étant fixés au préalable par l'EPPFIF en accord avec la commune, au regard du coût de revient du foncier et d'éventuelles péréquations entre différents éléments de programme. Par exception, des appels à charge foncière pourront être prévus sur des programmes de bureaux ou d'activité, notamment.

Dans le cas d'opérations d'aménagement, la commune fera état de l'intervention de l'EPPFIF dans le cahier des charges de la consultation d'aménageurs. La cession à l'aménageur désigné dans le cadre d'une concession d'aménagement se fera aux mêmes prix et conditions que la cession à la collectivité elle-même. Le cas échéant, pour les opérations de logement social, la consultation organisée par l'aménageur ne portera pas sur le niveau de la charge foncière.

Article 22 – Mise en place d'un dispositif de suivi

Comité de pilotage

Un comité de pilotage associant la commune et l'EPFIF se réunira au minimum une fois par an et en fonction des besoins. Il sera présidé par le Maire ou son représentant, et associera l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre des projets.

Le comité de pilotage évaluera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission.

Un état des dépenses et des recettes sera arrêté et présenté une fois par an.

Comité technique

Le comité technique permettra d'assurer le suivi opérationnel et la coordination entre la commune et l'EPFIF.

Il réunira les techniciens de la commune et de l'EPFIF et le cas échéant les autres partenaires associés, et ce autant que de besoin.

Cette instance examinera notamment les modalités de travail entre les partenaires, décidera des opportunités d'acquisition, de la nécessité des études et des travaux à mener, ainsi que du pilotage à mettre en place pour la conduite de ces études et travaux. Elle définira les actions à mettre en place pour assurer le relogement des occupants et sécuriser les biens acquis.

Les décisions (à l'exception des décisions prévues à l'article 6) pourront être prises par simple échange de courriel.

Article 23 – Modifications

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

Au cas où, au cours de la mise en œuvre de la convention, un EPCI acquiert des compétences concernant les opérations situées au sein des périmètres définis à l'article 2, l'EPCI pourra être associé à la présente convention par voie d'avenant, à sa demande et à celle de la commune.

Article 24 – Résiliation

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il sera procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFIF. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFIF doit remettre à la commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il sera dressé un inventaire.

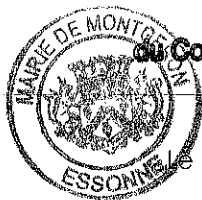
La commune sera tenue de racheter les biens acquis par l'EPFIF selon les termes de la convention précisés aux articles 20 et 21. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPFIF pour les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

En cas de résiliation de la convention à la demande de la commune avant toute acquisition, les frais internes et externes engagés par l'EPFIF seront constatés contradictoirement aux fins de remboursement à l'EPFIF par la commune.

Article 25 – 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 Administratif compétent.

Fait à Paris le 9-08-2011 en quatre exemplaires originaux,



La commune de Montgeron
Le Maire
Vice-Président
du Conseil Général de l'Essonne

Gérald HERAULT
Le Maire, Gérald Herault

L'Etablissement Public Foncier
Ile-de-France

Le Directeur Général, Gilles Bouvelot

Annexes :

Annexe 1 : plan de délimitation du périmètre de veille foncière dit « Secteur du Réveil-Matin » (article 2.1)

Annexes 2 : plan de délimitation du périmètre de veille foncière dit « Secteur de la gare » (article 2.1)

Annexes 3 : plan de délimitation du périmètre de veille foncière dit « Avenue de la République » (article 2.1)

Annexes 4 : plan de délimitation du périmètre de veille foncière dit « Route de Corbeil » (article 2.1)