

Séance ordinaire du conseil territorial du 19 novembre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n° 2022-11-19_2968

Vitry-sur-Seine – approbation de la nouvelle convention d'intervention foncière sur les secteurs dits "Blanqui", "Barbusse" et "Robespierre", entre l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France, la commune de Vitry-sur-Seine et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Suite à l'absence de quorum constatée à l'ouverture de sa séance convoquée légalement le 15 novembre 2022, et conformément à l'article L2121-17 du CGCT, le conseil territorial est à nouveau convoqué à trois jours au moins d'intervalle et délibère alors valablement sans condition de quorum. Le 19 novembre à 9h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, M. Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 15 novembre 2022

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Absent		-
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	A. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente ⁽¹⁾		-
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Absent		-
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Absent		-
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent ⁽²⁾	JM. DEFREMONT ⁽²⁾	A
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Absent		-
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Absente		-
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Absente		-
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		C
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Absente		-
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		-
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Absente		-
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Absente		-
Villejuif	M. GARZON Pierre	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Absent		-
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Absente		-
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Absent		-
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Absente		-
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Absent		-
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	C. LEFEBVRE	A
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	R. BOIVIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Absente		-
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	M. LEPRETRE	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. PIERON	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Absent		-
Villejuif	M. LAFON Gilles	Absent		-
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Représenté	A. DELAGE	P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		A
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	F. AGGOUNE	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Absent		-
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Absente		-
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Absente		-
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Absente		-
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		-
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Absente		-
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Absente		-
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Absente		-
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Absente		-
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Absente		-
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Absent		-
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	L. TAUPIN	A
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. DORRA	P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Absent		-
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Absent		-
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		-
Thiais	M. SEGURA Pierre	Absent		-
Orly	Mme SQUID-BEN CHEIKH Imène	Représentée	M. MRAIDI	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Absente		-
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Absente		-
Valenton	Mme SPANO Cécile	Absente		-
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		A
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		-
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	M. CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Absente		-
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Absente		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Absent		-
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	S. RABUEL	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent ⁽¹⁾		-
Valenton	M. YAVUZ Métin	Absent		-

(1) Présents en début de séance – Départ avant délibération n°2941

(2) Présent jusqu'à la délibération n°2969 – Représenté à partir de la délibération n°2970

Secrétaire de Séance : Madame Marie Chavanon

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2941 à 2969	19	12	31
2970 à 2976	18	13	31

Exposé des motifs

La ville de Vitry-sur-Seine et l'EPFIF ont signé une première convention d'intervention foncière en date du 11 décembre 2014 ayant pour objectif d'assurer :

- un portage foncier sur le secteur Rouget de Lisle en prévision de l'opération d'aménagement liée à la ZAC Rouget de Lisle
- une veille foncière sur le secteur Blanqui. En effet, ce secteur se situe à la conjonction de projets et d'opérations d'urbanisme et d'aménagement majeures entre Ivry-sur-Seine (ZAC Ivry Confluence) et le secteur des Ardoines à Vitry-sur-Seine et il convenait d'assurer une veille foncière pour maîtriser son évolution urbaine.

Cette convention avait été signée pour un montant d'investissement de 15 Millions d'euros pour une durée de 5 ans. Elle a été prorogée 3 fois et se termine au 31 décembre 2022.

Les opérations concernant le secteur Rouget de Lisle sont achevées : toutes les acquisitions foncières ont été réalisées et rétrocédées à l'aménageur en 2017, pour un montant de portage de 1,3 Millions d'euros.

Concernant la veille foncière sur le secteur Blanqui, l'EPFIF a acquis une propriété en 2017 sise 9/13, rue Franck Chauveau au prix de 710 000 €.

Ainsi, au 31/08/2022, tenant compte des biens portés par l'EPFIF, l'enveloppe mobilisable restante sur cette convention est de 14 108 900 €. Il apparait donc pertinent d'utiliser cette enveloppe financière confortable pour contracter une nouvelle convention d'intervention foncière intégrant de nouveaux secteurs d'intervention foncière (comme cela avait été fait pour l'opération Rouget-de-Lisle précédemment).

La ville de Vitry-sur-Seine souhaite s'appuyer sur l'EPFIF pour poursuivre une politique foncière sur le secteur « Blanqui » et en conduire sur deux nouveaux secteurs « Robespierre » et « Barbusse », tous deux inclus dans le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) « Cœur de Ville », via des engagements communs formalisés par une convention s'étendant jusqu'au 31 décembre 2027. Le montant de l'intervention de l'EPFIF sur la base de cette convention est plafonné à 15 millions d'euros HT.

Ces trois secteurs seront en périmètres de « veille foncière » au sens où l'EPFIF procédera, 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.

Il est à noter que l'EPFIF peut également intervenir sur toute unité foncière jouxtant l'un de ces périmètres.

A la suite de l'approbation en conseil municipal en date du 12 octobre de la convention d'intervention foncière, il est proposé au conseil territorial :

- D'approuver la convention d'intervention foncière et ses annexes ci-jointes ;
- D'autoriser le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, ou son représentant, à signer la convention et tout document afférent.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Vitry-sur-Seine ;

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de L'EPF Île-de-France modifié par le décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009, modifié par le décret 2011-1900 et le décret 2015-525 ;

Vu la Convention d'Intervention Foncière signée entre la Ville et l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France en date du 11 décembre 2014,

Vu les avenants n°1, 2 et 3 à la Convention d'Intervention Foncière,

Vu le projet de la nouvelle Convention d'Intervention Foncière ci-annexée, supprimant le secteur Rouget de Lisle, conservant le secteur « Blanqui » et intégrant les nouveaux secteurs « Barbusse » et « Robespierre » comme secteurs de veille foncière,

Considérant le projet de convention et ses annexes (notamment les périmètres des sites de veille foncière et les modalités techniques d'intervention) annexés à la présente délibération ;

Vu la délibération du conseil municipal de Vitry-sur-Seine en date du 12 octobre 2022 approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Vitry-sur-Seine, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, et l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

Considérant, que l'EPFIF a pour vocation d'accompagner, par une action foncière en amont, la mise en œuvre des projets des collectivités publiques pour favoriser l'offre de logement, notamment sociale, et le développement économique

Considérant que la convention d'intervention foncière actuelle arrive à échéance au 31 décembre 2022 et qu'il reste un montant mobilisable de 14 108 900 €,

Considérant la nécessité de prolonger l'action de l'EPFIF dans le secteur dit « Blanqui »,

Considérant le projet d'aménagement appelé NPRU « cœur de ville » porté par la ville de Vitry-sur-Seine et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,

Considérant que les objectifs arrêtés du projet NPRU cœur de ville sont notamment de :

- Favoriser le développement économique et l'accès à l'emploi,
- Améliorer la qualité de l'habitat
- Conforter les lieux de vie dans les quartiers
- Favoriser les déplacements et cheminements inter-quartiers

Considérant l'avis favorable du Comité National d'Engagement de l'ANRU en date du 15/05/2022 et que cet avis a permis de consolider le projet NPRU et de figer les périmètres opérationnels,

Considérant que parmi ces périmètres opérationnels figurent les secteurs "Barbusse" et "Robespierre" dans lesquels des acquisitions foncières sont nécessaires en vue de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement,

Considérant que la ville de Vitry-sur-Seine et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre souhaitent confier le portage foncier de ces 2 secteurs à l'EPFIF dans l'attente de la désignation d'un aménageur,

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Approuve la nouvelle convention d'intervention foncière sur les secteurs dits "Blanqui", "Barbusse" et "Robespierre", entre l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France, la commune de Vitry-sur-Seine et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, annexée à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention et tout document afférent.
3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne, à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports.
4. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
5. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 25 – Contre 1 – Abstentions 5



A Vitry-sur-Seine, le 21 novembre 2022
Le Président,

Michel Lepretre
Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 21 novembre 2022
ayant été publiée le 21 novembre 2022

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,
la commune de Vitry-sur-Seine
et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Entre

La commune de Vitry-sur-Seine représentée par son Maire, Pierre BELL LLOCH, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

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

L'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre représenté par son Président, Michel LEPRETRE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil de territoire en date du

désignée 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 Vitry-sur-Seine (1 172 ha, 94 649 habitants en 2021) est située dans le département du Val-de-Marne, à environ 5 km des portes de Paris et principalement irriguée par la RD 5 qui traverse son centre, la RD 7 en limite ouest et l'A86 en limite sud . La partie dense de la ville est déjà desservie par un réseau structuré de transports en commun, avec le RER C et le T9 (Paris – Orly). Les projets de transport en cours (deux gares du Grand Paris Express et le T Zen 5) contribueront à renforcer l'accessibilité de la commune.

Le 11 décembre 2014, en plus des CIF 1 et 2 portant sur les deux OIN « Gare des Ardoines » et « Nord Allende », la ville de Vitry-sur-Seine a sollicité l'intervention de l'EPFIF sur le périmètre « Blanqui » situé en limite d'Ivry-sur-Seine » à l'interface de plusieurs secteurs en pleine mutation (ZAC Ivry Confluence au Nord-Ouest et ZAC Seine Gare Vitry au sud). A l'époque, la ville souhaitait que l'EPFIF accompagne la mutation de ce secteur (superficie totale de 9ha) dont le tissu était historiquement structuré par l'implantation d'activités économiques. Le maintien de ces dernières est alors questionné par l'attrait croissant de ce secteur quant à l'accueil d'autres fonctions (habitation, commerces...), notamment en bord de Seine.

En parallèle du secteur Blanqui, dans un souci de clarté et de simplicité, il avait été proposé d'ajouter toutes les acquisitions réalisées par l'EPFIF pour le compte de la commune (correspondant à 3 biens acquis au titre de la ZAC Rouget de Lisle, représentant 1,3 M€) dans la présente convention. Depuis, ces biens ont été cédés à l'aménageur SADEV 94. L'intervention de l'EPFIF est donc devenue sans objet sur ce secteur.

La commune de Vitry-sur-Seine souhaite désormais s'investir dans un nouveau projet situé en cœur de ville. Un Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) a été présenté à l'ANRU. La commission nationale d'engagement de l'ANRU a approuvé, lors du Comité National d'Engagement du 14 Février 2022 le projet de Vitry.

Afin de mettre en œuvre le NPRU « Cœur de Ville », la commune s'est rapprochée de l'EPFIF pour ajouter deux secteurs d'intervention foncière sur les sites dits « Robespierre » et « Barbusse ». Une convention de substitution doit donc être signée pour l'intégration de ces nouveaux secteurs.

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 Vitry-sur-Seine et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre 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	4
CONTENU DU PROGRAMME	4
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 10 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPT NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION.....	6
ARTICLE 11 : ACQUISITIONS.....	7
ARTICLE 12 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS.....	7
ARTICLE 13 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	8
ARTICLE 14 : CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DU SIGNATAIRE ASSUMANT L'OBLIGATION DE RACHAT	9
ARTICLE 15 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....	9
ARTICLE 16 : EVOLUTION DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 17 : TERME DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 18 : 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, la commune de Vitry-sur-Seine et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Vitry-sur-Seine, de l'Etablissement public territorial Grand Orly 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 31 décembre 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 15 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 les périmètres dits « Blanqui », « Robespierre » et « Barbusse » référencés en annexes 2.

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 et de l'EPT sur le programme**Contenu du programme**

Sur les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes comportent environ 400 logements et 12 500m² de surface d'activités

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.

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 Vitry-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) / du portage (article 7).

Possibilité de désignation d'un opérateur comme acquéreur, par substitution au signataire assumant l'obligation de rachat

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 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.

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 la commune 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 : Reprise des engagements issus d'une précédente convention

Dans le cadre de la convention signée le 11 décembre 2014 et modifiée par un avenant n°1 le 30 décembre 2019, un avenant n°2 le 24 décembre 2020 et par un avenant n°3 le 21 décembre 2021, entre la commune de Vitry-sur-Seine et l'EPFIF, les parcelles référencées en annexe 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 31 août 2022, le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles est de 891 040 €. 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.

Article 9 : Délégation des droits de préemption et de priorité et gestion du droit de délaissement

La Commune est actuellement délégataire du droit de préemption détenu par l'EPT GOSB sur le secteur NPRU « cœur de ville ». L'établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre est titulaire du droit de préemption sur le secteur « Blanqui »

Sur les secteurs dits « Barbusse » et « Robespierre »

Selon les textes en vigueur et sauf exception prévue à l'article 8, la commune s'engage à renoncer à sa délégation sur les parcelles visées de ces deux secteurs à l'article 4 et à solliciter auprès de l'établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre une délégation de ses droits de préemption et de priorité au profit de l'EPFIF sur ces mêmes parcelles.

Sur le secteur dit « Blanqui »

Selon les textes en vigueur et sauf exception prévue à l'article 8, l'établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre s'engage à procéder à la délégation de ses droits de préemption et de priorité au cas par cas sur l'ensemble de ce secteur au profit de l'EPFIF.

L'EPFIF se substitue à la commune dans les procédures de délaissement initiées par les propriétaires.

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

Article 10 : 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.

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 11 : 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 ou l'EPT pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

Article 12 : 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. Dans les autres cas, 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 l'EPT.

La commune ou l'EPT peut/peuvent rechercher des solutions d'occupation pour les biens libres dont l'état le permet et dans le respect des réglementations en vigueur. Elle/Il est autorisé(e), 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 13 : 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 du signataire assumant l'obligation de rachat 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 14 : 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 15 : Dispositifs de suivi

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la commune et 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 16 : 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 17 : 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 cette obligation. Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte (article 14 – Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat).

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune 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) menées en accord avec le signataire assumant l'obligation de rachat 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 18 : 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
Vitry-sur-Seine

L'Etablissement public territorial Grand Orly
Seine Bièvre

Pierre BEL-LLOCH
Le Maire

Michel LEPRETRE
Le Président

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 périmètres visés à l'article 4

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