



COMMUNE DE CHEVANNES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DELIBERATION N° 2023/59 **CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE**

En session ORDINAIRE dans la salle du conseil de la mairie de Chevannes, sous la présidence de Sami BEN OUADA, Maire.

L'an deux mille vingt-trois, le vingt et un Décembre, à 19h00.

Le conseil municipal légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Sami BEN OUADA, Maire.

Présents : M. BEN OUADA Sami, Mme BOUDOT Marie, M. BEN OUADA Mohamed, , M. GUERBADOT Maël, Mme JOYEAU Mélanie, , M. BOUDOT Stéphane, M. LEONE Nicolas, Mme AMIOT Pascale, M. FREGOLENT Pierre, Mme LEVEAU Sylvie, M. GEOFFROY Didier, Mme DA SILVEIRA Kelly, M. DI CARLO Marc.

Absents excusés : Mme BENHAMDANE Latefa, M. MARAIS Gérard, M. SOZZI François, Mme SOUMAT Nathalie, Mme ROUCHE Diane, M. SOUMAT Alain.

Absents non excusés : Néant

Pouvoirs : M. MARAIS Gérard pouvoir donné à Mme AMIOT Pascale.

Secrétaire de séance : M. BEN OUADA Mohamed

Date de convocation : 17 Décembre 2023

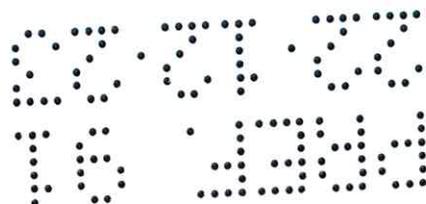
Date d'affichage : 17 Décembre 2023

Nombre de conseillers en exercice : 19

Nombre de présents : 12.

Nombre de votants : 13

Quorum atteint : 12 conseillers présents sur 19





Le maire informe l'assemblée,

L'EPFIF est un établissement public de l'État qui se définit comme l'opérateur public foncier des collectivités franciliennes. Il contribue au développement de l'offre de logements et au soutien du développement économique par la production de foncier constructible. Son mode opératoire est caractérisé par quatre phases distinctes :

- Signature d'une convention d'intervention avec la collectivité ;
- Acquisition foncière ;
- Portage foncier, études préalables et requalification ;
- Cession.

L'EPFIF revend les emprises foncières qu'il a acquises soit à la collectivité signataire de la convention, soit directement aux opérateurs désignés par elle (aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs) au prix de revient sans réaliser ni bénéfice, ni rémunération.

Cette délibération est proposée afin d'approuver la convention d'intervention foncière et d'autoriser le Maire à signer tout document s'y rapportant.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU la convention d'intervention foncière jointe ainsi que ses annexes 1 et 2,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

POUR : 10

CONTRE : 1

ABSTENTION : 2

ADOPTÉE A LA MAJORITÉ

- **APPROUVE** les termes de la convention ci-annexée

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ladite convention ainsi que tout document s'y rapportant

- **CHARGE** Monsieur le Maire ou son représentant de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Chevannes et délibéré le 21 Décembre 2023

Pour copie conforme,

Le Maire

Samir BEN OUAIDA



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre
l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,
et la commune de Chevannes

Entre

La commune de Chevannes représentée par son Maire, Sami BEN OUADA, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ;
désignée ci-après par le terme « la commune »,

d'une part,

et

L'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.

TABLE DES MATIERES

I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION	4
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 3 : ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 4 : SECTEURS ET MODALITES D'INTERVENTIONS DE L'EPFIF	4
ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE SUR LE PROGRAMME	5
CONTENU DU PROGRAMME	5
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	5
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE	6
ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES	6
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION	6
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 : CESSIION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	8
ARTICLE 13 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....	9
ARTICLE 14 : EVOLUTION DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 15 : TERME DE LA CONVENTION	10
ARTICLE 16 : CONFORMITE RGPD.....	10
ARTICLE 17 : CONTENTIEUX.....	11

Article 5 : Engagements de la commune sur le programme

Contenu du programme

Sur les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes comportent 55 logements dont 25% de logements sociaux.

Qualité environnementale des opérations

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique défini dans son Programme pluriannuel d'interventions. Ainsi les opérations doivent répondre aux objectifs de transition écologique de l'EPFIF qui se déclinent en 4 axes dits « ABCD » (détaillés en annexe 1 de la présente convention) :

- Contribuer à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols à l'échelle de l'ensemble des opérations de logements diffus de l'EPFIF en évitant d'impacter des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF).
- Contribuer au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville.
- Réduire l'impact carbone des bâtiments par l'utilisation de matériaux biosourcés et l'atteinte d'un niveau d'émission carbone anticipant les seuils de réglementation environnementale.
- Rechercher la valorisation et le réemploi des matériaux de déconstruction et la réhabilitation des bâtiments existants

Afin de tenir compte de la spécificité du contexte de chaque opération, ces objectifs sont adaptés aux enjeux et aux ambitions des collectivités. A cette fin, l'EPFIF les accompagnera dans la réalisation de diagnostics environnementaux afin de définir les objectifs de transition écologique propres à chaque opération.

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 Chevannes 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).

Le ou les signataires ciblés par le présent article comme supportant l'obligation de rachat sont désignés dans la présente convention comme « le signataire assumant l'obligation de rachat ».

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 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 du droit relatif à la commande publique.

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.

Acquisition de propriétés publiques

L'EPFIF n'a pas vocation à acquérir des biens qui seraient la propriété de la commune. Toutefois, ces acquisitions peuvent avoir lieu si une valeur ajoutée est apportée par l'EPFIF :

- portage technique : démolition, dépollution, réalisation de travaux de proto-aménagement,
- nécessité de réaliser un remembrement avec d'autres fonciers.

Les biens sont alors acquis comme en matière amiable.

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.

Les principes tarifaires pour les occupations consenties sont définis dans le PPI et précisés dans l'annexe 1 de la présente convention.

Pour les biens dont la gestion est complexe (bien occupés, présence d'activités, ...), l'EPFIF en confie la gestion à un administrateur de biens. Pour les biens relevant d'une gestion simple de proximité ou qui répond à des besoins de logement temporaire (logements vacants, pavillons), la gestion est confiée à la commune.

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.



La cession des biens est précédée d'une promesse synallagmatique de vente qui fixe les échéances et fait l'objet d'un dépôt de garantie. Aucune condition suspensive de commercialisation n'est possible.

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.

Sort des biens revendus à la collectivité

L'action de l'EPFIF vise notamment à lutter contre tout phénomène spéculatif, cet objectif étant partagé par les collectivités.

Lors de toute cession de bien par l'EPFIF à une collectivité, un programme est défini entre les parties. Il optimise les efforts de l'EPFIF et est en adéquation avec le prix du foncier.

Lorsque la collectivité procède à la cession de tout ou partie des biens ainsi cédés, elle en informe l'EPFIF au moins deux mois avant le projet de vente et au plus tard un mois avant la saisine de son assemblée délibérante. Si une plus-value est dégagée à l'occasion de cette cession, elle doit permettre la réalisation d'une péréquation financière avec un ou des programmes d'ores et déjà définis au sein d'un ou de plusieurs périmètres de la présente convention. Le principe et la réalisation de cette péréquation sont fixés entre les parties.

Toute cession ayant pour but ou pour conséquence une plus-value sans rapport avec cette péréquation est interdite.

Le respect de cette obligation d'information et d'emploi de la plus-value commence dès la cession du ou des biens concernés par l'EPFIF et perdure pendant un délai d'un an à compter de cette cession. Elle doit être reportée dans tout acte de vente.

Article 13 : 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 14 : 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.



Article 17 : Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal compétent.

Fait à le..... en deux exemplaires originaux.

La commune de
Chevannes

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

Sami BEN OUADA
Le Maire

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

Annexe 1 : Modalités techniques d'intervention

Annexe 2 : Plans de délimitation du périmètre/site, visé à l'article 4