

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Commune de Réau

Etablissement Public d'Aménagement de Sénart

Requalification de la zone d'activité rue Frédéric Sarrazin en zone d'habitat

Convention pré-opérationnelle de maîtrise foncière

Entre

La commune de Réau, représentée par son Maire, Michel Roger, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 14/09/2009;

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

d'une part,

L'Etablissement Public d'Aménagement de Sénart, représentée par son Directeur Général, Jean-Pierre Dufay, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil d'administration en date du 06/07/2009,

désignée ci-après par le terme « EPA Sénart »,

d'autre part,

Et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, établissement public national à caractère industriel et commercial, créé par décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14^{ème} arrondissement, représenté par son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 14 décembre 2006 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du 1er JUIL 2009 ;

désigné ci-après par les initiales « EPFIF », 

Préambule

La commune de Réau, dans le département de la Seine-et-Marne, compte 980 habitants et s'étend sur 1 310 ha.

A 45 km Paris, 20 km d'Evry et 10 km de Melun, elle est desservie par les autoroutes A5a et A5b. Le RER D s'arrête en gare de Savigny-Le-Temple, à 4km de Réau.

Il s'agit d'une commune fortement agricole, avec d'importantes exploitations. Elle accueille également le plus gros employeur de la ville nouvelle, la SNECMA, et des entreprises sous-traitantes de haute-technologie.

Elle fait partie de la ville nouvelle de Sénart (105 000 habitants), qui comprend 8 communes en Seine-et-Marne (Combs-la-Ville, Moissy-Cramayel, Lieusaint, Savigny-Le-Temple, Vert-Saint-Denis, Nandy, Cesson et Réau) et 2 en Essonne (Tigery et Saint-Pierre-du-Perray), et dont l'aménagement et le développement sont confiés à l'EPA Sénart.

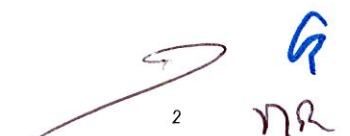
Réau est également membre du Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Sénart, qui regroupe les communes de la ville nouvelle situées en Seine-et-Marne. Celui-ci est compétent en matière de programmation, d'urbanisme, et de réalisation et gestion d'équipements communs.

Quinze mille nouveaux habitants sont attendus à Sénart d'ici 2015. En particulier, la commune de Réau fera l'objet d'un projet d'aménagement de qualité piloté par l'Etablissement Public d'Aménagement de Sénart, qui comprendra des logements et les équipements et commerces associés.

La commune et l'EPA Sénart souhaitent intégrer à cette opération la requalification en zone d'habitat de la zone d'activité d'entrée de ville située au sud du bourg. Il s'agit d'un secteur de 6.7 ha, composé d'artisans et de petites activités industrielles et de stockage. Ces entreprises seront transférées dans le nouveau parc d'activité de Réau-Moissy Cramayel.

En amont de l'opération d'aménagement, l'EPA Sénart et la commune de Réau sollicitent l'EPFIF pour la maîtrise foncière de cette zone d'activité, le temps du transfert des activités, et de la modification du droit des sols, avant cession à l'EPA Sénart ou à tout autre opérateur désigné par lui.

Préalablement à toute action foncière, un diagnostic permettra en étudiant les mutabilités de définir deux phases successives pour la réalisation de l'opération. Les crédits attribués à la première phase seront réaffectés à la seconde phase après la revente de terrains acquis par l'EPFIF.



L'EPPFIF 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.

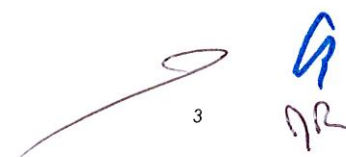
L'EPPFIF intervient dans le cadre des orientations et dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions adopté par son Conseil d'Administration, dont les deux priorités sont le soutien à l'offre de logement, notamment locatif social, et au développement économique.

Ces projets ont vocation à s'inscrire pleinement dans les objectifs, tant qualitatifs que quantitatifs de l'EPPFIF, dans un objectif d'optimisation de l'espace urbanisé.

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

La commune de Réau, l'EPA Sénart et l'EPPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur les périmètres définis ci-après, dans le cadre d'une convention pré-opérationnelle dite de maîtrise foncière.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a long, sweeping line. To its right are the initials 'GR' and a stylized 'G' above them.

CHAPITRE I : Objet – Champ d'application- Durée

Article 1er – Objet de la convention

La présente convention a pour objet :

- d'une part, de déterminer les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Réau pour accompagner la politique foncière locale sur des périmètres déterminés, les missions confiées à l'EPFIF étant définies ci-dessous.
- d'autre part, de définir les engagements de la commune de Réau, de l'EPA Sénart, et de l'EPFIF en vue de la réalisation de programmes d'habitat et d'activité ainsi que les conditions dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFIF seront revendus à la commune, à l'EPA Sénart, ou à (aux) l'opérateur(s) désigné(s) par les collectivités.

La commune et l'EPA Sénart confient à l'EPFIF une mission de maîtrise foncière telle que définie à l'article 4 ci-après, sur les périmètres désignés à l'article 2 de la présente convention.

Article 2 – Périmètre de maîtrise foncière

Le périmètre d'intervention de l'EPFIF comprend un seul site, qui fait l'objet du plan de délimitation figurant en annexe 1.

L'EPFIF pourra par ailleurs intervenir sur toute parcelle jouxtant une des parcelles du périmètre de maîtrise foncière, sous la double condition qu'une opportunité se présente, 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 trois parties.

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

Article 4 – Mission de maîtrise foncière

Cette mission vise à acquérir la propriété des biens immobiliers situés dans le périmètre de l'article 2 ainsi qu'à les mettre en état d'utilisation ultérieure, notamment en les rendant libres d'occupation, en procédant éventuellement à des



démolitions totales ou partielles, en réalisant des travaux préparatoires ou conservatoires.

Article 5 – Modalités d'acquisition

L'EPFIF procèdera aux acquisitions et évictions soit par négociation amiable, soit par délégation du droit de préemption urbain de la commune, soit par voie d'expropriation.

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

Article 6 – Mission de conseil

La mission de l'EPFIF, décrite à l'article 4 inclut les conseils nécessaires à la mise en œuvre d'une stratégie foncière, notamment la réalisation de diagnostics fonciers.

L'EPFIF apportera aussi un conseil aux collectivités sur l'équilibre économique des projets au regard de leur programmation.

Article 7 – Pollutions et risques techniques

Au cas où des études techniques ou des analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollutions, des risques techniques ou géotechniques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPFIF, la commune et l'EPA Sénart conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Article 8 – Prestations de tiers – Travaux de requalification du foncier

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPFIF s'assurera du concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc.

Sur le périmètre prévu à l'article 2, l'EPFIF pourra réaliser toute étude, expertise, contrôle, acte juridique concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi ». Il pourra s'agir de mesures de remembrement et de bornage, de diagnostics liés à la pollution des sols, etc.

En outre, sur les terrains qu'il a acquis, l'EPFIF pourra réaliser tous travaux permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux éventuels d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de démolition, de désamiantage, de mise en sécurité (murages, confortements, ...), de pré-paysagement. Entrent également dans ces travaux, les opérations de traitement de pollution des sols, exécutées en vue de la mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Article 9 – 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 10 – Durée du portage

Dans le cadre de sa mission de maîtrise foncière, l'EPFIF portera les terrains au plus tard jusqu'au terme de la convention, à l'exception des cas suivants :

- Pour le cas où l'opération serait intégrée dans une procédure de ZAC, la cession des terrains acquis sera de droit dans les 6 mois suivant l'approbation définitive du dossier de réalisation (ou de l'autorisation d'aménager) et de la signature de la convention de concession, sauf stipulation contraire des parties ;
- Au cas où des opérations donneraient lieu à une DUP, la durée de portage pourra si nécessaire être portée jusqu'au terme de la convention.
- Dans le cas particulier de DUP dont l'EPFIF est bénéficiaire, la période de portage des biens acquis est prolongée jusqu'à la prise de possession par l'EPFIF de l'ensemble des emprises à acquérir.
- En cas d'intervention technique lourde de l'EPFIF (travaux de dépollution, fouilles archéologiques, etc.), la durée de portage pourra être prolongée jusqu'à la fin de cette intervention.

Si la période de portage contractuelle venait à dépasser le terme de la convention, celle-ci continuera alors à produire tous ses effets, notamment juridiques et financiers, sur les biens concernés et acquis par l'EPFIF, 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 et de l'EPA Sénart

Article 11 – Définition du programme et études préalables

Sur la base des études préalables, en cours et à venir, la commune et l'EPA Sénart s'engagent à définir les projets de développement et les programmes portant sur le secteur visé à l'article 2, ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. L'EPFIF apportera à la commune et à l'EPA Sénart l'assistance nécessaire dans le cadre de ces études.

Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les objectifs quantitatifs mais aussi qualitatifs inscrits dans le Programme Pluriannuel d'interventions de l'EPFIF (usage économe du foncier, construction de logements locatifs sociaux, qualité environnementale, etc.). La commune et l'EPA Sénart, dans le cadre de leurs compétences respectives, s'engagent notamment à réaliser 35 logements à l'hectare et à respecter les préconisations qui seront émises en matière de qualité environnementale.

La commune et l'EPA Sénart s'engagent par ailleurs dans le cadre de leurs compétences respectives à ce que le logement locatif social représente au moins 30 % des logements réalisés dans le cadre des acquisitions de l'EPFIF au titre de la convention, conformément aux modalités retenues par le Conseil d'Administration de l'EPFIF.

La commune et l'EPA Sénart entameront 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 12 – Autorisations d'urbanisme

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

Article 13 – Délégation du droit de préemption

La commune déléguera au cas par cas son droit de préemption sur les parcelles incluses dans les périmètres définis à l'article 2.

La commune transmettra à l'EPFIF 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 14 – Opérations d'évictions, de libération et de relogement

Afin de parvenir à la libération des locaux occupés, la commune et l'EPA Sénart apporteront dans le cadre de leurs compétences respectives leur assistance à l'EPFIF pour les opérations de réinstallation, réimplantation et relogement des occupants et/ou locataires d'activités dont les titres ou droits se poursuivent dans les biens acquis par l'EPFIF.

L'EPFIF, la commune et l'EPA Sénart 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 15 – Engagement de rachat des terrains

Dans le cadre des compétences respectives énumérées ci-dessous, l'EPA Sénart s'engage à racheter les biens acquis ou à les faire racheter en totalité ou en partie par l'(ou les) opérateur(s) désigné(s) aux conditions précisées aux articles 19 et 20, et ce au plus tard aux échéances prévues par la présente convention.

Article 16 – Transmission de documents et données numériques

La commune et l'EPA Sénart s'engagent à transmettre sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFIF. Ces transmissions devront intervenir dans les 8 jours de la demande faite par l'EPFIF.

En fin de mission, l'EPFIF remettra à la commune et à l'EPA Sénart une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement.

Article 17 – Communication sur l'intervention de l'EPFIF

La commune et l'EPA Sénart s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPFIF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention, et à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFIF.

Par ailleurs, l'EPFIF 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'EPFIF, la commune et l'EPA Sénart s'engagent à réaliser toute publicité légale de la présente convention.

CHAPITRE IV : Dispositions financières – Engagement de l'EPFIF et revente des biens

Article 18 – Enveloppe financière engagée par l'EPFIF

Le montant de l'engagement financier de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 4.5 millions d'euros.

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 ci-avant,
- des dépenses occasionnées par la gestion des biens.

Article 19 – Conditions juridiques de la revente

Dans le cadre des compétences respectives énumérées à l'article 15, l'EPA Sénart s'engage à racheter les biens acquis. L'EPA Sénart peut faire racheter tout ou partie des biens par l'(ou les) opérateur(s) qu'il aura désigné(s). En ce cas, il s'oblige à faire appliquer par l'opérateur désigné, les clauses énumérées aux articles 19 et 20 de la présente convention.

L'opérateur désigné (ou à défaut la collectivité compétente) 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'opérateur désigné (ou à défaut la collectivité compétente) se subrogera à l'EPFIF 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'opérateur désigné (ou à défaut de la collectivité compétente), avec la participation du notaire de l'EPFIF.

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

Article 20 – Détermination du prix de revente

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

20.1 : Principe de calcul

Le prix de revente correspondra à la somme du prix d'acquisition et de ses frais annexes, du coût éventuel de gestion supporté par l'EPFIF (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'EPFIF sont estimés forfaitairement à 4% des dépenses d'action foncière réalisées. Ces frais sont ramenés à zéro dans l'établissement du prix de cession par l'EPFIF, à la condition que les engagements pris par la commune et par l'EPA Sénart à l'article 11 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 et par l'EPA Sénart à l'article 11 soient respectés.

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

20.2 : Revente à des personnes autres que l'EPA Sénart

Les cessions à tout opérateur autre que l'EPA Sénart se feront dans le cadre de cahiers des charges précisant les droits et obligations des acquéreurs approuvés par l'EPA Sénart et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière.

- a) Revente à un aménageur désigné par l'EPA Sénart : la cession à un 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.

- b) Revente à un opérateur social ou privé : au cas où l'EPA Sénart souhaiterait consulter différents opérateurs, il est convenu que, pour les opérations de logement social, cette consultation ne portera pas sur le niveau de la charge foncière, qui sera fixé par l'EPFIF en accord avec les collectivités. Pour les opérations de logement libre ou d'activité, le prix de vente sera défini par référence au prix du marché et en considérant les éléments indiqués dans le cahier des charges de cession.

Dans le cas d'une consultation d'aménageurs, les collectivités feront état de l'intervention de l'EPFIF dans le cahier des charges de la consultation.

CHAPITRE V : Suivi - Modification - Résiliation de la convention

Article 21 – Mise en place d'un dispositif de suivi

Un comité de pilotage associant la commune, l'EPA Sénart, le Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Sénart et l'EPFIF se réunira au minimum tous les six mois et en fonction des besoins. Il sera co-présidé par le Maire de Réau et le Directeur Général de l'EPA Sénart ou leurs représentants, et associera l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre des projets. Un état des dépenses et des recettes sera arrêté et présenté à chaque échéance annuelle.

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.

Article 22 – 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.

Article 23 – 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 et à l'EPA Sénart l'ensemble des pièces du dossier, dont il sera dressé un inventaire.

L'EPA Sénart, dans le cadre des compétences respectives définies à l'article 15, seront tenus de racheter les biens acquis par l'EPFIF selon les termes de la convention précisés aux articles 19 et 20. Ils devront 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 ou de l'EPA Sénart et avant toute acquisition, les frais internes et externes engagés par l'EPFIF seront constatés contradictoirement aux fins de remboursement à l'EPFIF par celui qui a demandé la résiliation.

Article 24 – 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 19 NOV. 2009, en 8 exemplaires originaux.

La commune de Réau

Le Maire
Michel ROGER



L'Etablissement Public
d'Aménagement de Sénart

JP DUFAY

Le Directeur Général
de l'EPA - SÉNART

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

Jean-Pierre DUFAY

G. Bouvelot
Le Directeur Général,
G. BOUVELOT

Annexe 1 : plan de délimitation du périmètre de maîtrise foncière défini à l'article 2.

G
JP

Convention
d'intervention foncière

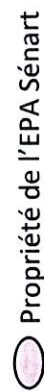
Réau – EPA Sénart

ANNEXE 1

Légende



Périmètre de maîtrise
foncière



Propriété de l'EPA Sénart

Parcelles situées dans le
périmètre de maîtrise
foncière de l'EPPFIF

n° parcelle	surface
0Z323	3 752 m ²
0Z112	1 393 m ²
0Z276	7 281 m ²
0Z113	1 393 m ²
0Z446	510 m ²
0Z322	5 525 m ²
0Z110	1 392 m ²
0Z187	55 m ²
0Z188	3 102 m ²
0Z258	1 619 m ²
0Z264 (ex 0Z109)	424 m ²
0Z265 (ex 0Z109)	818 m ²
0Z269	2 758 m ²
0Z313	804 m ²
0Z443	750 m ²
0Z114	2 934 m ²
0Z266	7 524 m ²
0Z270	501 m ²
0Z309	84 m ²
0Z314	39 m ²
0Z136	10 000 m ²
0Z224	5 792 m ²
0Z29	2 237 m ²
0Z30	2 619 m ²
0Z31	1 722 m ²
0Z32	849 m ²
0Z33	785 m ²
0Z307	105 m ²
0Z301	750 m ²
TOTAL	67 517 m²

