

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,
Le Département des Yvelines,
La Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise,
et l'Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval

Entre

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, personne morale de droit public située dans le département des Yvelines, dont l'adresse est à AUBERGENVILLE (78410), rue des Chevries Immeuble Autonéum, identifiée au SIREN sous le numéro 200059889, représentée par son Président Raphaël COGNET, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du ;

Désignée ci-après par le terme « CU GPS&O »,

et

Le Département des Yvelines, identifiée au SIREN sous le numéro 227 806 460, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est situé à l'Hôtel du Département sis 2 place André Mignot Versailles (78000), représenté par son Président Pierre BEDIER, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil départemental en date du ;

Désigné ci-après par le terme « Département »,

et

L'Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine-Aval, Etablissement public local à caractère industriel et commercial dont le siège est à MANTES LA JOLIE (78200), 1 rue de Champagne, identifiée au SIREN sous le numéro 410638100 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES, représenté par son Directeur Général Emmanuel MERCENIER, nommé par arrêté ministériel du 25 février 2019 et habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil d'administration en date du ;

Désigné ci-après par les initiales « EPAMSA »

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 ».

PREAMBULE

Le Département, la CU GPS&O et l'EPAMSA ont sollicité l'EPFIF pour engager un processus de maîtrise foncière sur le secteur dit de la boucle de Chanteloup.

La boucle de Chanteloup, territoire de 700 ha situé à environ 30 km de Paris, correspond à l'une des nombreuses boucles de la Seine à l'Ouest de Paris, immédiatement en aval de la confluence Seine-Oise. Délimité par le fleuve à l'Ouest, à l'Est et au Sud et par un massif forestier au Nord, ce territoire est composé de 4 communes (Andrésey, Carrières-sous-Poissy, Chanteloup-les-Vignes et Triel-sur-Seine) représentant environ 50 000 habitants.

Le site fait partie du secteur stratégique de l'Opération d'Intérêt National Seine Aval (OINSA) créée en 2007 et pilotée par l'EPAMSA. Cette OIN réunit l'État, la région Île-de-France, le Département des Yvelines, la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et les 51 communes composant le territoire de l'OIN. L'EPAMSA y développe les opérations d'aménagement de Carrières Centralité et de l'Ecopôle.

Pendant plus d'un siècle, une partie de ce territoire (environ 300 ha), objet de la présente convention, a été utilisé pour épandre les eaux usées de la ville de Paris. Cette utilisation a engendré une pollution des sols en métaux lourds induisant une interdiction des cultures vivrières par arrêté préfectoral en 2000. Cette décision sanitaire a conduit à une déprise agricole, la constitution de friches, d'occupations illégales et de dépôts sauvages d'ordures.

La CU GPS&O est compétente en matière d'aménagement, d'urbanisme, de développement économique et d'environnement. A ce titre, la préservation de l'environnement ainsi que le soutien et le développement des activités agricoles et sylvicoles sont considérés comme prioritaires par GPS&O. Le secteur de la boucle de Chanteloup est d'ailleurs identifié comme périmètre d'intérêt communautaire (PIC).

Le Département des Yvelines, compétent notamment en matière d'espaces naturels sensibles ainsi que pour concourir à la préservation de l'environnement ainsi qu'à l'amélioration du cadre de vie, a entrepris le retrait de la décharge sauvage, c'est-à-dire notamment le nettoyage de « la mer de déchets », et la sécurisation de la boucle de Chanteloup. A travers cette initiative, la puissance publique a souhaité se réapproprier le devenir de ce territoire.

L'EPAMSA, en tant que directeur de projet de l'OIN Seine Aval, est chargé de définir le projet d'ensemble en partenariat avec les collectivités et de sa mise en œuvre.

L'EPFIF accompagne l'OIN Seine Aval sur la stratégie et la maîtrise foncière. A ce titre, l'EPFIF, en tant qu'opérateur foncier de l'OIN Seine Aval, est titulaire du droit de préemption en zone d'aménagement différé (ZAD).

La maîtrise foncière de boucle de Chanteloup prévue par la présente convention sera engagée par l'EPFIF dans le cadre du programme d'Action Foncière pour un Développement Équilibré des Yvelines (AFDEY). Depuis le 23 juin 2008, le Département et l'EPFIF sont liés par cette convention AFDEY qui permet à l'EPFIF de se porter acquéreur de biens immobiliers de toute nature et d'en effectuer le portage avant cession à une collectivité, un aménageur ou tout autre opérateur. De plus, le Département des Yvelines souhaite renforcer son action en faveur de l'environnement et du développement durable. L'avenant n°5 à la convention AFDEY, signé le 16 mars 2021, précise que

l'EPFIF pourra mener des interventions ayant pour objectif de démultiplier l'action foncière départementale en matière de renaturation de friches et de compensation environnementale. La maîtrise foncière du site dit de « la Boucle de Chanteloup » s'inscrit dans ces objectifs.

Le périmètre de la maîtrise foncière de la boucle de Chanteloup est d'une superficie de plus de 300 ha et comprend plus de 3 000 parcelles réparties sur les quatre communes susvisées. Il comprend exclusivement des zones A (agricoles) et N (naturelles et forestières) au PLUI de la CU GPS&O composées de terrains nus.

Ce projet de maîtrise foncière s'inscrit pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF qui 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.

Compte tenu de l'enjeu écologique et en termes de santé publique (pollution des sols, déchets, occupations illégales, sécurisation...), de l'ampleur du périmètre d'intervention (plus de 300 ha) et du souhait de réaliser un aménagement environnemental, paysagé, agricole, forestier restant à définir, la CU GPS&O, le Département, l'EPAMSA et l'EPFIF ont convenu de s'associer pour conduire une politique de maîtrise foncière au sein du secteur défini ci-après.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION	5
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	5
ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION	5
ARTICLE 3 : ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION	5
ARTICLE 4 : SECTEURS ET MODALITES D'INTERVENTIONS DE L'EPFIF	5
ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA CU GPS&O, DU DEPARTEMENT ET DE L'EPAMSA	6
ARTICLE 6 : DUREE DE PORTAGE	6
II- MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION	7
ARTICLE 7 : ACQUISITIONS.....	7
ARTICLE 8 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	7
ARTICLE 9 : MODALITES FINANCIERES DE CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	8
ARTICLE 10 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....	8
ARTICLE 11 : ÉVOLUTION DE LA CONVENTION	8
ARTICLE 12 : TERME DE LA CONVENTION	8
ARTICLE 13 : CONTENTIEUX.....	9

I- **Clauses spécifiques d'intervention**

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de partenariat et d'intervention foncière entre l'EPFIF, la CU GPS&O, le Département et l'EPAMSA. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la boucle de Chanteloup dans le cadre du secteur défini à l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la CU GPS&O, du Département, de l'EPAMSA et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par :

- les règles du programme pluriannuel d'interventions 2021-2025 de l'EPFIF voté par son conseil d'administration en date du 24 mars 2021.
- La convention relative au programme d'Action Foncière pour un Développement Equilibré des Yvelines (AFDEY) et ses avenants signés respectivement les 31 mai 2013, 22 juillet 2015, 29 décembre 2015, 16 novembre 2018 et 16 mars 2021,

Article 2 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève dès lors que l'ensemble des biens objets de la présente convention ont été revendus, soit au terme du portage foncier réalisé par l'EPFIF et au plus tard le 31 décembre 2027.

En fonction de l'avancement de la maîtrise foncière, la convention pourra être renouvelée par avenant.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à quinze millions d'euros hors taxe (15 000 000 € HT).

L'intégralité des coûts d'acquisition et de portage seront financés sous les fonds AFDEY et couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF, dans le cadre de la présente convention notamment les coûts d'études et d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Article 4 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF

Maitrise foncière

L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens de chacune des parcelles du site dit « Boucle de Chanteloup » référencé en annexe 1.

Unité foncière morcelée par le périmètre de maîtrise foncière :

L'EPFIF procédera aux divisions parcellaires le cas échéant afin d'acquérir uniquement les parcelles ou portions de parcelles référencées en annexe 1.

Article 5 : Engagements de la CU GPS&O, du Département et de l'EPAMSA

Dans le cadre de la présente convention, la CU GPS&O et le Département interviennent en tant que collectivités publiques à l'initiative de la reconquête du site de la boucle de Chanteloup. Le Département est également financeur du projet à travers le fonds ADFEY.

La CU GPS&O, l'EPAMSA et le Département s'engagent à informer l'ensemble des parties prenantes, et notamment les communes concernées, de la procédure de maîtrise foncière que l'EPFIF va engager.

L'EPAMSA, en tant directeur de projet de l'OIN Seine Aval, sera en charge de définir et mettre en œuvre un aménagement environnemental, paysager, agricole et forestier sur le site la boucle de Chanteloup, en accord avec la CU GPS&O, le Département et l'EPFIF.

Dès lors que le projet sera arrêté, l'EPFIF pourra procéder à la revente, de tout ou partie des fonciers objets de la présente convention, à la CU GPS&O, au Département ou à l'EPAMSA, ou tout tiers qu'ils désignent, avec l'accord préalable du Département conformément à l'article 2 de la convention AFDEY.

Article 6 : Durée de portage

L'avenant n°5 de la convention AFDEY précise que les fonds accordés par le Département à l'EPFIF permettent « la création de réserves foncières sur des secteurs stratégiques », dont l'EPFIF peut assurer l'acquisition et le portage foncier. Ainsi, et à défaut d'indication par les parties à la présente convention avant le terme de la présente convention, l'EPFIF restera propriétaire des terrains acquis sous fonds AFDEY, jusqu'à la désignation d'un acquéreur, avec l'accord préalable du Département dans les conditions prévues par la convention ADFEY.

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

Article 7 : Acquisitions

Principes de l'intervention

Dans le cadre de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme et de l'article 2 du décret n° 2006 - 1140 du 13 septembre 2006, l'EPFIF intervient pour le compte des collectivités. La présente convention ne confie pas de mandat, au sens de l'article 1984 du code civil, à l'EPFIF.

Modalités d'acquisition

L'EPFIF entame toutes les démarches nécessaires à la réalisation de la maîtrise foncière, objet de la présente convention.

L'EPFIF procédera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions par tout moyen, et notamment :

- par négociation amiable ;
- par préemption ;
- par voie d'expropriation.

Cas des fonciers déjà maîtrisés par les parties dans le périmètre de la convention :

Chaque partie à la présente convention conserve la propriété et la jouissance de ses fonciers dans l'attente d'un projet global sur le périmètre. Il n'est, dans ce cas, pas nécessaire pour l'EPFIF de s'en rendre propriétaire. Les parties à la présente convention s'engagent à céder tout ou partie de leur foncier dès lors que ce dernier est nécessaire à la réalisation du futur projet et que cela n'a pas d'impact sur les projets publics d'ores et déjà identifiés.

Déclaration d'utilité publique (DUP) :

Afin de garantir la maîtrise foncière complète du secteur dit « Boucle de Chanteloup », une DUP sera nécessaire. Les parties conviennent que l'EPFIF en sera l'opérateur foncier avec le calendrier prévisionnel suivant :

- Dépôt du dossier d'enquête conjointe (préalable à la DUP et d'enquête parcellaire) : mi 2022 ;
- Arrêt de DUP, premières cessibilité et ordonnance d'expropriation : 1^{er} semestre 2023
- Notification des premiers mémoires valant offre et saisine du juge de l'expropriation : 1^{er} semestre 2023 ;
- Premières prises de possession : 2023 ;
- Régularisation des accords et suivi des contentieux : 2023-2027 ;

Article 8 : Modalités de portage des biens acquis par l'EPFIF

Gestion des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire. Il en transfère la gestion courante au Département avec la possibilité de déléguer cette gestion à tous tiers désigné par lui.

Occupation des biens acquis

Pendant le portage, l'EPFIF, la CU GPS&O, le Département et l'EPAMSA recherchent des solutions d'occupation des biens libres. Le Département, ou le tiers désigné par lui, peut, pour ce faire, contracter notamment des conventions d'occupation (précaire ou temporaire) et des conventions de mise à disposition. La durée de cette éventuelle occupation ne peut être supérieure à la durée du portage foncier de l'EPFIF.

Article 9 : Modalités financières de cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément au programme pluriannuel d'interventions 2021-2025 de l'EPFIF, approuvé par son conseil d'administration en date du 24 mars 2021, et à l'échelle de la présente convention, la cession se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous.

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, les éventuelles mesures conservatoires et de sécurisation, l'entretien et tous les 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.

Les cessions 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.

Article 10 : Dispositifs de suivi

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place réunissant l'ensemble des parties à la présente convention. Ils se réunissent autant que de besoin et au moins une fois par an. Si les circonstances l'exigent, ces réunions peuvent se dérouler en visio-conférence.

Article 11 : 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 sa mise en œuvre.

Transformation des parties

Les engagements prévus par 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 s'opposer à l'exécution de la présente convention.

Article 12 : Terme de la convention

Terme de la convention

La présente convention prend fin dès lors que les biens acquis par l'EPFIF ont tous été revendus à la CU GPS&O, au Département, à l'EPAMSA ou à l'opérateur désigné par eux. L'EPFIF procédera alors à la clôture de la présente convention.

Résiliation

La présente convention peut être résiliée en cas d'accord des quatre parties à la présente.

Le Département peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention pour tous motifs. Le Département réunira le comité de pilotage pour informer toutes les parties prenantes en amont de l'activation de clause de résiliation unilatérale. Par la suite, Le Département informe les parties par LRAR 3 mois avant la prise d'effet de la résiliation.

L'EPFIF restera propriétaire des biens acquis sous fonds AFDEY.

Article 13 : 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 quatre exemplaires originaux.

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise	Le Département des Yvelines
Raphaël COGNET Le Président	Pierre BEDIER Le Président
L'Etablissement Public d'aménagement du Mantois Seine Aval	L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France
Emmanuel MERCENIER Le Directeur Général	Gilles BOUVELOT Le Directeur Général