



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 15 décembre 2020
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2020-12-15_2175

Le Kremlin-Bicêtre - Convention d'intervention foncière
entre la commune du Kremlin-Bicêtre, l'Etablissement
Public Foncier d'Ile-de-France et l'Etablissement
Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

L'an deux mille vingt, le 15 décembre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 9 décembre 2020. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	P. Gaudin	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	S. Mouhali	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	R. Kabbouri	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté ⁽¹⁾	L. Bensarsa Reda	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	R. Kabbouri	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente ⁽¹⁾		P
Viry-Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	B. Marcellaud	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	F. Sow	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	P. Segura	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	S. Daumin	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Représenté	JL. Laurent	P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	F. Bourdon	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Représenté	JM. Defremont	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	-	-	.
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	F. Sow	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	-	-	.
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	-	-	.
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	P. Gaudin	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	C. Pecqueux	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Représenté	B. Vermillet	P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	JM. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	-	-	.
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	T. Panetta	P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	C. Janodet	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	D. Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	P. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Représenté	P. Sac	P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. JEANBRUN Vincent	Représenté	F. Sourd	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Représentée	H. De Comarmond	P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	P. Tordjman	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	M. Chavanon	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Lloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	E. Grillon	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	A. Id Elouali	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Lloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	G. Lafon	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	P. Segura	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Représentée	P. Garzon	P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	C. Delahaie	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	JC. Kennedy	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Représenté	D. Gonzales	P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	C. Pecqueux	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	P. Garzon	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	S. Moulahi	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	P. Bouyssou	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	T. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	B. Vermillet	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	F. Aggoune	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	P. Tordjman	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. Leprêtre	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry-Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	B. Marcillaud	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présent		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présent		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présent		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Représenté	A. Lipietz	P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	C. Spano	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry-Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Représentée ⁽¹⁾	L. Bensarsa Reda	P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	M. Chavanon	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	JC. Kennedy	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	A. Afflatet	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	H. De Comarmond	P
Viry-Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	E. Grillon	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	C. Spano	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	A. Afflatet	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2020-12-15_2157

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2108 à 2157	36	62	98
2158 à 2192	35	60	95

Exposé des motifs

Depuis juillet 2009, l'Etablissement public Foncier d'Ile-de-France intervient sur le territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre. La convention d'intervention foncière, signée initialement avec la commune et avec la communauté d'agglomération du Val de Bièvre, a été prorogée par avenants successifs et prendra fin en juillet 2021.

Afin de poursuivre l'action de l'EPFIF sur la commune et d'élargir son périmètre, l'Etablissement public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la commune du Kremlin-Bicêtre ont sollicité l'EPFIF pour renouveler la convention et l'étendre sur l'ensemble du territoire de la ville.

La nouvelle convention d'intervention foncière tripartite prendra effet à la date de sa signature et s'achèvera au plus tard le 31 décembre 2026.

L'objet de la convention est de définir les projets poursuivis ainsi que les modalités de partenariat entre les trois signataires. Elle détermine les conditions et les modalités de l'intervention de l'EPFIF sur le territoire de la commune. Elle fixe les engagements des signataires.

Le montant de l'intervention de l'EPFIF est désormais plafonné à 50 millions d'euros HT.

Trois secteurs spécifiques, concernés respectivement par des orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLU, sont identifiés pour une action dite de maîtrise foncière de l'EPFIF :

- Le secteur de maîtrise foncière dit « Ilot Leclerc »
- Le secteur de maîtrise foncière dit « Entrée de ville sud-ouest »
- Le secteur de maîtrise foncière dit « Lech Walesa »

Sur ces trois secteurs, l'EPFIF procède à l'acquisition de chaque parcelle et lot de copropriété par tous moyens dont il dispose.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre délègue son droit de préemption et de priorité à l'EPFIF sur ces 3 secteurs.

En complément, est instauré un périmètre de veille foncière sur l'ensemble du territoire restant, sur lequel l'EPFIF procède, au cas par cas, à l'acquisition de parcelles ou lots de copropriété constitutifs d'une opportunité foncière.

Les différents périmètres sont annexés à la convention.

Toutes les interventions de l'EPFIF se font en accord avec la ville. L'EPFIF s'engage au portage des biens acquis dans la limite de la durée de la convention.

Ce portage permettra la réalisation des projets d'aménagement mentionnés ci-dessus et celle de projets dans le diffus par des porteurs de projets à sélectionner.

La commune est garante pour les biens acquis dans la précédente convention ainsi que pour les futures acquisitions. A ce titre, la convention rappelle à titre indicatif le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF de 19 723 897.54€ en septembre 2020.

Ce dossier sera examiné par le Conseil municipal du Kremlin-Bicêtre du 17 décembre 2020.

Il est proposé au Conseil territorial d'approuver la convention d'intervention foncière entre la commune du Kremlin-Bicêtre, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, et d'autoriser le Président à signer ladite convention et le protocole d'intervention tel que présentés en annexe.

DELIBERATION

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

Vu le code de l'urbanisme ;

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 le PLU de la commune du Kremlin-Bicêtre approuvé le 2005 et révisé en dernier lieu par délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2015 ;

Vu la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la communauté d'agglomération du Val de Bièvre et la commune du Kremlin-Bicêtre du 17 juillet 2009 modifiée par avenants respectifs du 12 juin 2012, du 15 juillet 2015, du 22 décembre 2015 et du 30 juin 2020, en dernier lieu ;

Vu le projet de convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la commune du Kremlin-Bicêtre et l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, ci-annexé ;

Vu le plan de délimitation des sites de maîtrise foncière, ci-annexé ;

Vu le plan de délimitation du périmètre de veille foncière, ci-annexé ;

Vu le tableau des parcelles et lots de copropriété acquis, ci-annexé ;

Vu le projet de protocole d'intervention, ci-annexé ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la convention ci-annexée d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la commune du Kremlin-Bicêtre et l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre.
2. Autorise le Président, ou toute personne habilitée, à signer ladite convention, le protocole et tout document y afférant.
3. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie du Kremlin-Bicêtre pour une durée d'un mois.
4. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne, à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
5. 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).
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 95



A Vitry-sur Seine, le 22 décembre 2020
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 22 décembre 2020
ayant été affichée le 22 décembre 2020

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

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

Entre

La commune du Kremlin-Bicêtre représentée par son Maire, Jean-Luc LAURENT, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

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

et

L'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, venant aux droits et obligations de la Communauté d'agglomération de Val de Bièvre conformément à la Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, représenté par son Président, Michel LEPRETRE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil de Territoire en date du

désigné 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 10 décembre 2015 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 du Kremlin-Bicêtre (25 ha, 25 334 habitants), limitrophe de Paris est située dans le département du Val-de-Marne. Elle compte au 1er janvier 2017 11 580 résidences principales sur son territoire avec un taux de logements sociaux de 36,64% (2019). La commune est desservie par la ligne 7 du métro et la future gare de la ligne 14 « Kremlin-Bicêtre Hôpital » en 2024. Elle est membre de l’Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui exerce de nombreuses compétences, et notamment celles liées au développement économique, l’aménagement de l’espace communautaire et l’équilibre social de l’habitat.

Dans le cadre d’une politique de renouvellement urbain et de densification maîtrisée, la commune du Kremlin-Bicêtre et l’Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ont sollicité l’EPFIF pour intervenir sur l’ensemble du territoire de la ville avec une action de maîtrise foncière sur 3 secteurs spécifiques concernés par une orientation d’aménagement programmée inscrit au PLU :

- **Le site de maîtrise foncière dit « Ilot Leclerc »** : situé à proximité immédiate du centre-ville et de la mairie et couvrant une superficie de 0,4 ha, le périmètre comprend des copropriétés privées dégradées. La commune a institué une orientation d’aménagement programmée en 2015. Son objectif : construire une extension à l’école maternelle Jean Zay, préserver le développement d’un projet d’aménagement d’ensemble et requalifier l’habitat insalubre nécessaire à un retour à l’attractivité de cet îlot profitant d’une position géographique à haut potentiel.
- **Le site de maîtrise foncière dit « Entrée de ville sud-ouest »** : situé au sud de la commune et d’une superficie d’environ 1,8 ha, ce tènement foncier à caractère résidentiel (résidences individuelles pour la majorité) a vocation à accueillir des logements, des activités tertiaires et du commerce. Il s’agit de maîtriser le devenir de ce secteur compte-tenu de l’arrivée de la ligne 14 en 2024.
- **Le périmètre de maîtrise foncière dit « Lech Walesa »** : Le départ de l’entreprise Vernis Picard présente une opportunité pour le renouvellement urbain de ce secteur qui permettra le développement d’une opération intégrant les principes d’un éco-quartier.

En complément, la commune sollicite l’EPFIF pour une action de veille foncière sur le restant du territoire. L’objectif est de maîtriser les terrains par des négociations amiables ou en saisissant des opportunités par voie de préemption pour la réalisation d’opérations de logements. Sur chacune de ces opérations, l’intervention de l’EPFIF se fera en accord avec la ville.

Ces projets s’inscrivent 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.

La commune du Kremlin-Bicêtre, 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	5
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	5
ARTICLE 7 : DUREE(S) DE PORTAGE	5
ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES	6
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.....	7
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPT NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION.....	7
ARTICLE 10: ACQUISITIONS.....	7
ARTICLE 11 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	7
ARTICLE 12 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF.....	8
ARTICLE 13 : CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DU SIGNATAIRE ASSUMANT L'OBLIGATION DE RACHAT	8
ARTICLE 14 : DISPOSITIFS DE SUIVI	8
ARTICLE 15 : EVOLUTION DE LA CONVENTION	8
ARTICLE 16 : TERME DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 17 : 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 du Kremlin-Bicêtre 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 le Kremlin-Bicêtre dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune du Kremlin-Bicêtre, de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF voté par son conseil d'administration en date du 15 septembre 2016.

Un protocole précisant les modalités d'intervention de l'EPFIF est annexé à la présente convention.

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 2026.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 50 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.

Cette enveloppe 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**Maitrise foncière**

L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens de chacune des parcelles et lots de copropriété des sites dits « Ilot Leclerc », « Entrée de ville sud-ouest » et « Lech Walesa » référencés en annexe 1.

Veille foncière

L'EPFIF procède, au cas par cas, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière ou de lots de copropriété sur le périmètre dit « Territoire communal » référencé en annexe 2.

Unité foncière ou lots de copropriété joutants

Sur les secteurs définis en supra, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière ou lots de copropriété joutants, 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 avec accord de la commune.

Article 5 : Engagements de la commune et de l'EPT sur le programme

Sur les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes comportent un minimum de 30% de logements locatifs sociaux sur la partie habitat, et environ 5 000 m² de surfaces d'activités d'ici le terme de la convention sur l'ensemble des secteurs.

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 constructions

Le signataire assumant l'obligation de rachat (article 6), s'oblige à introduire dans les opérations de logements et/ou d'activités économiques faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, des exigences de qualité environnementale plus ambitieuses que la réglementation en vigueur. Elles peuvent porter notamment sur la performance énergétique du bâtiment, la gestion de l'eau, la biodiversité ou encore le recours à des sources d'énergies renouvelables. Dans le cadre de consultations, la méthodologie de l'EPFIF de sélection des opérateurs, dont les modalités sont développées en annexe, est mise en œuvre.

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 du Kremlin-Bicêtre s'engage à racheter les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4.

Le signataire ciblé par le présent article comme supportant l'obligation de rachat est désigné dans la présente convention comme « le signataire assumant l'obligation de rachat ».

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

Le signataire assumant l'obligation de rachat 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. Le signataire assumant l'obligation de rachat reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libéré des obligations contractuelles en découlant.

Article 7 : Durées de portage

Les durées de portage, tous types d'intervention confondus, s'achèvent au plus tard au terme de la convention. Le rachat des biens par le signataire assumant l'obligation de rachat (ou un opérateur désigné par lui) 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 le signataire assumant l'obligation de rachat 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 : Autres dispositions spécifiques

Reprise des engagements issus d'une précédente convention

Dans le cadre de la convention signée le 17 juillet 2009 modifiée par avenant n°1 signé le 19 juin 2012, par avenant n°2 signé le 15 juillet 2015, par avenant n°3 signé le 22 décembre 2015 et par avenant n°4 signé le 30 juin 2020 entre la commune du Kremlin-Bicêtre, la communauté d'agglomération de Val de Bièvre à laquelle l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre vient aux droits et obligations, et l'EPFIF, les parcelles et lots de copropriétés référencés en annexe 3 ont été acquis, et sont inclus dans le périmètre de la présente convention.

Conformément à l'article 6, le signataire assumant l'obligation de rachat s'engage à racheter ces parcelles et lots de copropriété avant le terme de la convention.

A titre d'information, à la date du 22 septembre 2020, le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles et lots de copropriété est de 19 723 897,54 €. 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 Cession.

Délégation des droits de préemption et de priorité sur l'ensemble d'un secteur visé à l'article 4

Selon les textes en vigueur, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre délègue son droit de préemption et de priorité à l'EPFIF sur les sites de maîtrise foncière visés à l'article 4.

Lancement d'une déclaration d'utilité publique

En cas de nécessité, la commune et l'EPT s'engagent, dans une obligation de moyens, à demander au Préfet de déclarer l'utilité publique du projet sur l'ensemble des périmètres d'intervention, afin de garantir la maîtrise foncière notamment sur les secteurs dits « Ilot Leclerc » et « Entrée de ville-sud-ouest » référencés en annexes 1.1 et 1.2.

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

Article 9 : 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 accompagner et instruire avec attention les autorisations d'urbanisme nécessaires ainsi qu'à mener toute procédure visant à l'adaptation des règlements et documents d'urbanisme nécessaire.

Droits de préemption et de priorité

L'autorité titulaire des droits de préemption et de priorité compétente est l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

L'EPFIF doit pouvoir intervenir par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente. Aussi comme précisé à l'article 8, l'EPFIF aura délégation du DPU, et par extension du DPUR sur les secteurs de maîtrise foncière visés.

Pour le secteur en veille foncière, l'EPT pourra déléguer, au cas par cas, son droit de préemption et de priorité à l'EPFIF.

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.

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 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 11 : 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 et la gestion courante conformément au protocole annexé à la présente convention. Certaines de ses missions de gestion sont déléguées à un administrateur de biens désigné par l'EPFIF, conformément au Code de la commande publique. Il pourra également transférer cette gestion dans le cadre des conditions précisées au cas par cas.

Occupation des biens acquis

Pendant le portage, l'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres. Il peut, pour ce faire, contracter notamment des conventions d'occupation (précaire ou temporaire) et des conventions de mise à disposition, conformément au protocole annexé à la présente convention. Cette occupation ne peut pas durer au-delà du terme du portage.

Article 12 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément à l'article 4.7 du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, approuvé par son conseil d'administration en date du 15 septembre 2016, 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. Des péréquations restent possibles entre différentes opérations, néanmoins à l'issue 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.

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.

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.

Article 13 : 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.

A partir de la cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat, les frais résultant de ce portage sont à la charge de celui-ci.

Article 14 : 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 le protocole annexé à la présente convention.

Article 15 : 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 16 : 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.

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune peut être tenue de rembourser les dépenses de l'EPFIF liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) 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 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 trois exemplaires originaux.

La commune du
Kremlin-Bicêtre

L'Etablissement public territorial
Grand-Orly Seine Bièvre

Jean-Luc LAURENT
Le Maire

Michel LEPRETRE
Le Président

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

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

- Annexe 1 : Plan de délimitation des sites de maîtrise foncière visés à l'article 4
- Annexe 2 : Plan de délimitation du périmètre de veille foncière visé à l'article 4
- Annexe 3 : Tableau des parcelles et lots de copropriété acquis, visés à l'article 8
- Annexe 4 : Protocole d'intervention signé par les parties.

PROTOCOLE D'INTERVENTION

ARTICLE 1 : OBJET	1
ARTICLE 2 : CADRE D'INTERVENTION DE L'EPFIF	1
ARTICLE 3 : INTERVENTIONS DE L'EPFIF	1
ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS POUR LA BONNE MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF CONVENTIONNEL	3
ARTICLE 5 : OBLIGATION DE RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF ET DUREES DE PORTAGE	4
ARTICLE 6 : ACQUISITIONS	4
ARTICLE 7 : GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	6
ARTICLE 8 : CESSIION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	6
ARTICLE 9 : DISPOSITIFS DE SUIVIS DE LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE	7

Article 1 : Objet

Le présent protocole a pour objet de détailler les modalités de travail dans le cadre de la convention d'intervention foncière à laquelle il est annexé.

Article 2 : Cadre d'intervention de l'EPFIF

Dans le cadre de ses différentes interventions, l'EPFIF est compétent pour réaliser, pour le compte des collectivités, toutes acquisitions foncières et immobilières sur les sites et périmètres définis par la convention. Sur ces acquisitions, il peut réaliser ou faire réaliser toutes actions de nature à sécuriser les biens et à en faciliter l'aménagement ultérieur. Les biens acquis par l'EPFIF ont vocation à être cédés pour la réalisation d'opérations spécifiques de logements et/ou d'activités économiques.

Article 3 : Interventions de l'EPFIF

Maîtrise foncière

La maîtrise foncière consiste en l'acquisition de l'ensemble des biens immobiliers et fonciers des sites de maîtrise foncière.

Veille foncière

La veille foncière consiste, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduites, à acquérir, au cas par cas, des biens immobiliers et fonciers, constituant une opportunité stratégique au sein des périmètres de veille.

La veille foncière peut être conditionnée par la conduite d'études de définition du projet d'aménagement par la commune ou l'EPT. Ces études sont menées dans un délai déterminé par la convention, avec si besoin l'appui de l'EPFIF, conformément aux modalités définies ci-dessous (Cofinancement d'études). Durant cette phase de définition de projet, l'EPFIF examine les déclarations d'intention d'aliéner et les demandes d'acquisition, notamment dans le cadre du droit de priorité et pourra saisir, le cas échéant, les principales opportunités stratégiques. A l'issue du délai fixé par la convention, les modalités d'action foncière mises en œuvre par l'EPFIF (périmètre d'action et volume financier notamment) sont réexaminées, au vu des études urbaines conduites par la commune et/ou l'EPT. A défaut de validation d'un avenant ou d'une nouvelle convention par les parties, avant la l'échéance fixée par la convention, l'EPFIF ne réalisera plus d'acquisition.

Etudes

Dans la mise en œuvre de ses interventions, l'EPFIF analyse l'équilibre économique des projets au regard de leur programmation et peut proposer un ou plusieurs scénarios économiquement viables. Ces analyses permettent d'apporter une expertise à la commune ou l'EPT et de faire des préconisations en matière d'action foncière, notamment sur les objectifs de programmation à atteindre pour mettre en place une stratégie foncière adaptée aux projets et les outils règlementaires à utiliser.

Cofinancement d'études

Sur sollicitation, l'EPFIF peut cofinancer des études :

- Au titre de la convention d'intervention foncière, pour des études relatives aux opérations portées par l'EPFIF, à vocation opérationnelle, notamment des études foncières ou comportant un volet foncier (bilan, programmation, économie du foncier). Dans ce cadre, la participation financière de l'EPFIF sera imputée sur l'enveloppe de la convention et constituera une partie du prix de cession des biens acquis par l'EPFIF.
- Au titre des études générales, pour des études à portée règlementaire ou pré-opérationnelle, telles que des études urbaines, études liées à la révision ou l'élaboration de documents d'urbanisme (PLU, PLH) ou étude pollution et environnementale, s'intéressant à un périmètre qui pourra être plus large que celui de la convention. Dans ce cadre, la participation financière de l'EPFIF sera imputée sur son budget études générales, et non répercutée sur l'enveloppe financière de la présente convention.

Le cofinancement est formalisé par la signature d'un protocole spécifique, précisant, au cas par cas, l'imputation budgétaire et a minima les conditions de participation suivantes :

- L'association de l'EPFIF, en amont du lancement du marché, à la rédaction du cahier des charges, puis à l'analyse des offres, pour laquelle il fournit un avis technique sur les offres et enfin au suivi de l'étude.
- La livraison des documents produits par le prestataire est également adressée à l'EPFIF qui en est le copropriétaire, au titre du cofinancement.

Prestations de tiers et études techniques

L'EPFIF pourra, avant et après acquisition, faire intervenir tout professionnel dont le concours est nécessaire, notamment : géomètre, notaire, avocat, huissiers.... Il pourra également faire toutes demandes d'acte juridique, étude, expertise et tous contrôles utiles à une meilleure connaissance technique du foncier, entre autres en ce qui concerne la pollution et la qualité du bâti.

Sécurisation et requalification des biens acquis par l'EPFIF

Sur les emprises qu'il aura acquises, l'EPFIF pourra réaliser ou faire réaliser tous travaux visant à sécuriser provisoirement les biens acquis et toute action de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des terrains. Tous travaux d'aménagement exclus, il pourra réaliser notamment des travaux de démolition, de désamiantage, de mise en sécurité et de dépollution.

Si les biens, dont l'EPFIF se rend propriétaire, sont dans un état de dégradation, d'insalubrité ou présentent un danger, l'EPFIF pourra procéder à tous travaux et notamment de démolition, après information de la commune et/ou de l'EPT.

La décision d'engager les opérations de travaux est prise par l'EPFIF en tant que propriétaire des biens. Préalablement au démarrage des travaux, l'EPFIF informe la commune et/ou l'EPT notamment sur le niveau des prestations, les coûts, les délais, la communication et la concertation.

Article 4 : Engagements pour la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel

Transmission de documents règlementaires et de données numériques

La commune et l'EPT s'engagent à transmettre l'ensemble des documents (en vigueur ou en cours d'élaboration) qui sont nécessaires à la bonne mise en œuvre de la présente convention, dont notamment, les documents suivants :

- Plan local d'urbanisme, Plan d'occupation des sols, Plan de servitudes d'utilité publique ;
- Documents concernant le développement durable et les prescriptions environnementales, relatant notamment les espaces protégés (à titre d'exemple : PRIF, ZNIEFF, Natura 2000) et les documents d'orientation (tels que : rapport développement de la commune, Agenda 21 et PCAET) ;
- Documents concernant la gestion des risques tels que les plans de prévention des risques inondation, les zones d'aléas géotechnique et les périmètres de protection ICPE ;
- Documents concernant la protection du patrimoine tels que les AVAP, les cartographies archéologiques, les périmètres de protection des monuments classés ou inscrits, et secteurs sauvegardés.

Publicité des délibérations et décisions afférentes à la convention d'intervention foncière

L'EPFIF publie les délibérations de son bureau et les décisions de préemption prises par le Directeur Général afférentes à la convention, au Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région d'Ile de France et de Paris et sur son site internet.

La commune et l'EPT effectuent les démarches légales de publicité et d'affichage de leurs délibérations approuvant la présente convention, et ses éventuels avenants, et autorisant leur signature par leurs représentants légaux et, le cas échéant, déléguant le droit de préemption à l'EPFIF.

La commune et l'EPT effectuent, en conformité avec les textes en vigueur, les démarches légales d'affichage et de publicité des décisions de délégation du droit de préemption à l'EPFIF, des décisions relatives à l'exercice des droits de préemption et de priorité prises, dans ce cadre, par le Directeur Général de l'EPFIF, ainsi que des actes pris dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

La commune et l'EPT transmettent à l'EPFIF les certificats d'affichage des décisions et délibérations mentionnées ci-dessus.

Communication

A l'occasion de toute communication portant sur les projets ou les secteurs objets de la présente convention, la commune et l'EPT s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPFIF. Ils s'obligent également à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFIF. L'EPFIF pourra, pendant la durée de portage, apposer des panneaux sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire et faire état de l'avancement de son intervention sur tous supports.

Confidentialité

Les documents de travail, études en régie et compte rendu annuels aux collectivités communiqués par l'EPFIF, sont strictement confidentiels. Toute diffusion, hors cadre conventionnel, est interdite. Au cas où la commune et l'EPT auraient besoin de faire état d'un de ces documents, ils devront en faire une demande écrite à l'EPFIF. Pour ce qui concerne spécifiquement les comptes rendus annuels, la commune et l'EPCI sont autorisés à en diffuser la synthèse produite par l'EPFIF.

De son côté, sauf autorisation de la commune et/ou de l'EPT, l'EPFIF ne communique sur ces études que sous couvert d'anonymat.

Article 5 : Obligation de rachat des biens acquis par l'EPFIF et durées de portage

La convention désigne la commune comme signataire qui assume l'obligation de rachat (Article 6). Cette dernière est tenu de racheter les biens acquis par l'EPFIF ou de désigner un opérateur pour se substituer à lui. Les biens portés par l'EPFIF doivent être revendus avant le terme du portage déterminé par la convention (Article 7). Si le signataire assumant l'obligation de rachat refuse de procéder au rachat, cela emporte cessation du portage pour son compte.

Article 6 : Acquisitions

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 voie d'expropriation.

L'EPFIF assure la conduite des négociations. La mise en œuvre des acquisitions se fait en collaboration étroite avec le signataire assumant l'obligation de rachat. Tout au long de son intervention, l'EPFIF l'informe par courriel, de l'état des négociations, des propositions d'acquisitions et du montant des offres d'achat avant leur notification aux propriétaires.

Les acquisitions sont réalisées et les indemnités versées dans la limite des avis rendus par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, ou en application des jugements rendus par le juge de l'expropriation.

Procédures d'acquisition

Afin de respecter les délais de procédure, les déclarations d'intention d'aliéner et les demandes d'acquisition doivent être transmises, par voie postale ou courriel, à l'EPFIF au plus tard dans les 5 jours ouvrés suivant leur réception, signalant expressément la date de cette réception.

En maîtrise foncière, l'EPFIF informe le signataire assumant l'obligation de rachat du prix d'acquisition. Si ce dernier souhaite renoncer à l'acquisition de biens, il en informe l'EPFIF par courrier recommandé avec accusé de réception, au plus tard 5 jours ouvrés suivant la demande de confirmation du prix de l'EPFIF formulée par courriel, la date d'expédition faisant foi. En cas de préemption, ce délai est réduit à 48h.

En veille foncière, les déclarations d'intention d'aliéner ou les demandes d'acquisition (notamment dans le cadre du droit de priorité), qui sont transmises par la commune et/ou l'EPT, ne génèrent pas automatiquement une acquisition, mais une analyse foncière et économique par l'EPFIF. Les DIA transmises à l'EPFIF sont des DIA pour lesquelles la commune et/ou l'EPT identifie à priori un intérêt pour une intervention. Suite à ces analyses, l'EPFIF peut proposer au signataire assumant l'obligation de rachat d'acquiescer à un certain prix. Ce dernier doit confirmer sa volonté d'acquisition et son accord sur le prix, par courriel ou courrier dans les 5 jours ouvrés suivant la demande de confirmation de l'EPFIF, formulée par courriel. En cas de préemption, ce délai est réduit à 48h.

Acquisition de biens pouvant relever de contraintes techniques, réglementaires ou environnementales

Les contraintes techniques, servitudes de droit privé ou encore celles issues des documents d'urbanisme en application de plans de prévention des risques ou de tout autre zonage à portée réglementaire, font l'objet d'une prise en compte préalable particulière, afin d'examiner l'opportunité des acquisitions. L'EPFIF n'engagera les acquisitions qu'après avoir réalisé ou fait réaliser les études nécessaires à la connaissance de ces contraintes et validé avec le signataire assumant l'obligation de rachat les conséquences sur l'économie des projets envisagés.

Acquisition de biens occupés

S'agissant de biens occupés (logement ou activités), par des résidents locataires présentant des titres ou droits, l'EPFIF n'engagera les acquisitions qu'après validation par le signataire assumant l'obligation de rachat des modalités de libération des lieux (calendrier de relogement ou de réimplantation notamment) et engagement de sa part à les conduire.

Acquisition de biens pouvant relever d'arrêt de péril ou d'insalubrité

S'agissant de bâti, occupé ou non, pouvant relever d'arrêt de péril ou d'insalubrité, sauf stipulations contraires des parties ou incapacité technique, les diagnostics techniques sont conduits avant toute acquisition, et les modalités de relogement (bailleur et délais notamment) sont précisées au préalable. L'EPFIF n'engagera les acquisitions qu'après :

- La réalisation, par l'EPFIF ou le signataire assumant l'obligation de rachat, d'un diagnostic technique du bâti ;

- La réalisation, par l'EPFIF ou le signataire assumant l'obligation de rachat, d'un bilan financier prévisionnel de l'opération, et validation le cas échéant par ce dernier du mode de financement du déficit de l'opération ;
- Le cas échéant, la désignation par le signataire assumant l'obligation de rachat d'un bailleur social pour assurer le relogement ;
- En cas d'acquisition amiable, qu'après libération des biens de toute occupation légale.

Acquisition de biens ayant vocation à recevoir des projets d'activités économiques

Concernant les sites ayant vocation à recevoir des projets d'activités économiques, sauf stipulations contraires des parties, l'EPFIF procédera aux acquisitions dès lors que le signataire assumant l'obligation de rachat aura identifié un opérateur et qu'un accord aura été établi avec lui.

Article 7 : Gestion des biens acquis par l'EPFIF

Gestion courante des biens acquis par l'EPFIF

Dès qu'il est propriétaire des biens, l'EPFIF en supporte les obligations de propriétaire et trouve des solutions d'occupation afin de limiter le coût du portage foncier. Sauf stipulation contraire, l'EPFIF a la charge de la gestion courante des biens, notamment entretien, assurance, sécurisation, paiement des taxes, perception des recettes d'occupation (le cas échéant). Certaines de ces missions sont déléguées à un administrateur de biens désigné par l'EPFIF, conformément au Code de la commande publique. Il pourra également transférer cette gestion dans le cadre des conditions précisées au cas par cas.

Occupation des biens acquis par l'EPFIF

Pour préserver la valeur patrimoniale des biens acquis, une solution d'occupation, est recherchée pour les biens libres. Issue d'une concertation avec la commune et/ou l'EPT, cette solution doit être compatible avec les durées de portage. En fonction de la nature et de l'état des biens, l'EPFIF pourra notamment contracter une convention d'occupation précaire ou temporaire (COP/COT) ou une convention de mise à disposition avec la commune, une structure publique, une association reconnue d'utilité publique ou un bailleur social. L'EPFIF pourra également concéder des COP à usage d'activités économiques.

Cas d'une occupation sans droits ni titres

Dans le cas d'une occupation, sans droits ni titres, intervenant sur des biens acquis par l'EPFIF, pendant la durée du portage foncier, celui-ci, en tant que propriétaire, mène toutes les procédures légales afin de permettre la libération des lieux.

La commune et l'EPT s'engagent à mettre en œuvre toutes les actions nécessaires pour parvenir à la libération du bien.

Article 8 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Critères environnementaux des consultations opérateurs

Dans le cadre de consultations d'opérateurs, le signataire assumant l'obligation de rachat met en œuvre la démarche développement durable de l'EPFIF. Dans un premier temps, l'EPFIF et le signataire assumant l'obligation de rachat définissent des critères correspondant aux exigences environnementales minimales auxquelles l'opérateur doit répondre. Dans un deuxième temps, l'opérateur cible certains de ces critères pour lesquels il apporte une réponse plus approfondie en

fonction des spécificités de l'opération, du contexte urbain et environnemental du projet et de ses propres savoir-faire.

A ces « critères cibles » l'opérateur associe un objectif de résultat qui est obligatoirement supérieur à l'objectif minimum défini par l'EPFIF. La mise en œuvre de ces critères cibles, qui fait l'objet d'une notice explicative détaillée, devient un engagement contractuel lors de la cession des biens acquis par l'EPFIF. Il revient à l'opérateur d'apporter la preuve de leur réalisation selon les modalités d'évaluation qu'il propose en amont de la cession.

Modalités de la cession

Les cessions ont lieu par acte notarié au profit de l'acquéreur, avec le concours du notaire de l'EPFIF. Tous les frais accessoires sont supportés par l'acquéreur. Sauf stipulations contraires des parties, le paiement du prix a lieu au moment de la cession.

L'acquéreur prend les biens dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance et supporte les servitudes actives et passives les grevant. En cas de litige sur les biens cédés, sauf en matière d'expropriation et pour tout litige indemnitaire antérieur à la cession d'un bien, l'acquéreur se subroge à l'EPFIF en demande comme en défense, devant toutes juridictions.

Engagements liés à la convention d'intervention foncière

La convention d'intervention foncière doit être annexée aux actes de ventes, ainsi que, le cas échéant, la lettre de désignation de l'opérateur. En cas de consultation d'aménageurs, la convention doit être annexée au cahier des charges de consultation, par le signataire assumant l'obligation de rachat.

Dans le cadre de l'acte de vente et, en cas de déclaration d'utilité publique, dans le cadre d'un ou plusieurs cahiers des charges, l'opérateur reprend les obligations prévues par la convention.

Article 9 : Dispositifs de suivis de la convention d'intervention foncière

Compte rendu annuel aux collectivités et délibération du conseil municipal sur le bilan

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la commune et à l'EPT un compte rendu annuel détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions, et leur prix de cession prévisionnel.

Conformément au code général des collectivités territoriales, le bilan des acquisitions et cessions opérées donne lieu chaque année à une délibération du signataire assumant l'obligation de rachat.

Comité de pilotage

Un comité de pilotage associant la commune, l'EPT et l'EPFIF se réunit au minimum une fois par an et en fonction des besoins. Il est co-présidé par le Maire et par le Président de l'EPT, ou leurs représentants, et associe l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre des projets.

En tant qu'instance de décision, le comité de pilotage évalue l'avancement des missions, facilite la coordination des différents acteurs concernés et décide des évolutions souhaitables de la mission.

Un état des dépenses et des recettes y est présenté une fois par an à l'occasion du compte-rendu annuel aux collectivités.

Comité technique

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

Autant que de besoin, il réunit les techniciens de la commune et de l'EPT, de l'EPFIF et le cas échéant les autres partenaires associés.

Il organise les modalités de travail entre les partenaires, décide de la nécessité des études et travaux à mener et définit les actions à mettre en place pour assurer la sécurisation des biens acquis et le relogement ou la réinstallation des occupants.

Les décisions issues du comité technique peuvent prendre la forme d'un simple échange de courriels.

Dispositifs de suivi au terme de la convention

Six mois avant le terme de la convention, un état physique et financier concernant toutes les dépenses et les recettes de l'EPFIF est réalisé et envoyé au signataire assumant l'obligation de rachat.

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, l'état physique et financier est accompagné d'un courrier indiquant qu'en cas de rupture d'un acte (promesse ou équivalent) l'EPFIF adressera une demande de rachat au signataire assumant cette obligation.

A l'issue de la clôture des opérations et des comptes, l'EPFIF réalise un solde de tout compte et l'adresse, à la commune et l'EPT, avec un arrêté définitif de clôture de la présente convention.

Fait à le..... en trois exemplaires originaux.

La commune de
Le Kremlin-Bicêtre

L'Etablissement public territorial
Grand-Orly Seine Bièvre

Jean-Luc LAURENT
Le Maire

Michel LEPETRE
Le Président

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

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

ANNEXE 1.1 - Site de maîtrise dit « Ilot Leclerc » référencé à l'article 4




■ Site de maîtrise foncière




ANNEXE 1.2 - Site de maîtrise dit « Entrée de ville sud-ouest » référencé à l'article 4



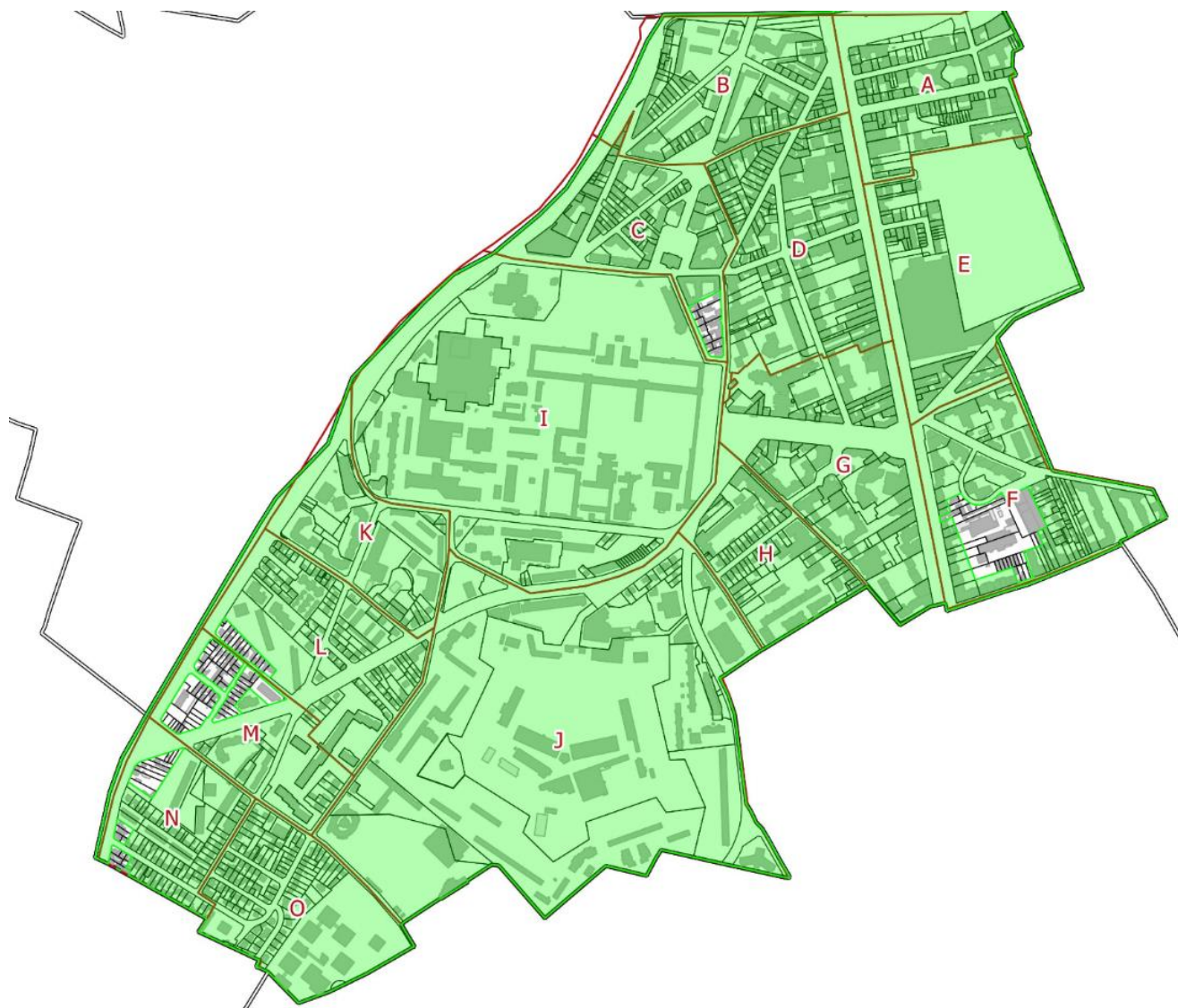
 Site de maîtrise foncière

ANNEXE 1.3 - Site de maîtrise dit « Lech Walesa » référencé à l'article 4



 Site de maîtrise foncière

ANNEXE 2 - Site de veille foncière référencé à l'article 4



■ Site de maitrise foncière

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune du Kremlin-Bicêtre, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF

ANNEXE 5 - Tableau des parcelles et lots de copropriété acquis visées à l'article 8.

Secteur	Réf. Cadastrale	copropriété		Adresse	Surface parcelle
		X	lots		
Ilot Leclerc	C 126	X	31/32/33/18/10/34/28/35/12/1/4/7/2/8/9/5/3/11/6/17	62/66 rue du Général Leclerc	952 m ²
	C 239	X	9/6/7/12/24/25/26/27/29/30/54/16/19/20/21/22/23/28/31/32/33/34/35/48/39/46/41/47/37/38/51	68/72 rue du Général Leclerc	795 m ²
	C 131	X	106/115/119/122	74 rue du Général Leclerc	249 m ²
	C 132			76 rue du Général Leclerc	352 m ²
	C 130			4 rue Rossel	145 m ²
	C 148			10 Bis rue Rossel	140 m ²
	C 124	X	1/4/5/6/9/10/11/17	12 rue Rossel	201 m ²
Entrée de Ville sud-ouest	L149			23B Rue Robert Schuman	253 m ²
	L41			5 Rue Robert Schuman	241 m ²
	L47			19 Rue Robert Schuman	172 m ²
	L49			23 Rue Robert Schuman	217 m ²
	M 10			4 rue de la Réunion	130 m ²
	M 11			6 rue de la Réunion	137 m ²
	M 179			11 rue de l'Avenir	126 m ²
	M 8			12 rue R. Schuman	240 m ²
	M2			2BIS rue R. Schuman	98 m ²
	M 13			13 rue de l'Avenir	175 m ²
	M174			5-7 rue de l'Avenir	683 m ²
	M175			2-4 rue de l'Avenir	470 m ²
	M 34			18-20 rue de la Réunion	524 m ²
	M 140, 34,36, 37 et 38			169 rue Gabriel Péri 24 rue de la Réunion 124-126 av Charles Gide	1274 m ²
	M 45			3 rue du Pr. Bergonié	210 m ²
	M 46			ru5 e du Pr. Bergonié	621 m ²
	M 49			11 rue du Pr. Bergonié	102 m ²
	M 50			128 av Charles Gide	83 m ²
	M 29			8 rue de l'Avenir	216 m ²
	M 30			10 rue de l'Avenir	228 m ²
	M 31			12 rue de l'Avenir	210 m ²
	M 48			9 rue du Pr. Bergonié	102 m ²
	M52			19 Rue de la Réunion	185 m ²
	M57			11 Rue de la Réunion	171 m ²
	M 59			7 Rue de la Réunion	170 m ²
	M63			20 Rue Robert Schuman	155 m ²
	M182			15 Rue de la Réunion	239 m ²
	N4			119 av Charles Gide	175 m ²
N6			131 av Charles Gide	372 m ²	
N8			173 rue Gabriel Péri	456 m ²	
N 65			195 rue Gabriel Péri	233 m ²	
Lech Walesa	F 42			13 rue Babeuf	192 m ²
	F 43			15 rue Babeuf	220 m ²
	F 121			135 avenue de Fontainebleau	124 m ²
TOTAL					12038 m²

EN COURS DE SIGNATURE