

COMMUNE DE SAINT-REMY-L'HONORE

CONVENTION D'ACTION FONCIERE POUR LA REALISATION D'UN PROGRAMME D'HABITAT

SECTEUR DU CENTRE-BOURG/MAIRIE



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL DE LA CONVENTION	8
ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION	8
ARTICLE 2 – PERIMETRES D’INTERVENTION.....	8
2.1 Secteur(s) d’impulsion en veille foncière	8
2.2 Secteur(s) opérationnel(s) en maîtrise foncière	8
2.3 Evolution exceptionnelle des périmètre(s).....	8
ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS FINANCIERS.....	9
3.1 Engagement financier de l’EPFY	9
3.2 Engagement de rachat de la collectivité.....	9
ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION.....	9
CHAPITRE 2 : DEFINITION ET MISE EN ŒUVRE DU PROJET	10
ARTICLE 5 – PROJET URBAIN	10
5.1 Enjeux urbains, programme et calendrier	10
5.2 Respect des objectifs de l’EPFY.....	10
ARTICLE 6 – CONTRIBUTION DE L’EPFY AU PROJET : REALISATION D’ETUDES	13
6.1 Études foncières	13
6.2 Études urbaines et de faisabilité.....	13
6.3 Études techniques	13
6.4 Modalités de financement.....	13
ARTICLE 7 – TRANSMISSION DE DONNEES	15
7.1 Documents d’urbanisme.....	15
7.2 Plan cadastral.....	15
7.3 Autres documents.....	15
7.4 Données produites par l’EPFY.....	15
ARTICLE 8 - CHOIX DES OPERATEURS.....	15
CHAPITRE 3 : ACQUISITION ET GESTION DES BIENS.....	16
ARTICLE 9 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN	16
9.1 Délégation du droit de préemption urbain	16

9.2 Transmission des DIA.....	16
ARTICLE 10 – DEMARCHE D’ACQUISITION DE L’EPFY	16
10.1 Acquisitions ponctuelles dans le cadre de la veille foncière (phase d’impulsion)	16
10.2 Acquisitions en vue de la maîtrise foncière (phase opérationnelle)	17
10.3 Acquisitions par voie d’expropriation (phase opérationnelle)	17
ARTICLE 11 – JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS	18
11.1 Biens acquis en l’état libre	18
11.2 Biens acquis en l’état occupé	18
ARTICLE 12 – TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DU FONCIER.....	19
CHAPITRE 4 : REVENTE DES BIENS ACQUIS	20
ARTICLE 13. CONDITIONS JURIDIQUES DE LA REVENTE	20
13.1 Exigibilité de la revente	20
13.2 Modalités de la revente	20
ARTICLE 14 – DETERMINATION DU PRIX DE CESSION	21
14.1 Principes de calcul	21
14.2. Péréquation au sein de l’opération	21
14.3 Actualisation	22
CHAPITRE 5 : SUIVI – RESILIATION DE LA CONVENTION	23
ARTICLE 15 – MISE EN PLACE D’UN DISPOSITIF DE SUIVI.....	23
15.1 Comité de pilotage.....	23
ARTICLE 16 – RESILIATION DE LA CONVENTION	23
ARTICLE 17 – CONTENTIEUX.....	23

Entre

La commune de Saint-Rémy-l'Honoré, représentée par son Maire, Madame Toine Bourrat, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du conseil municipal en date du  désignée ci-après par le terme « la commune »

D'une part,

Et

L'Établissement public foncier des Yvelines, établissement public à caractère industriel et commercial, sis 2 esplanade Grand Siècle à Versailles, représenté par son Directeur général, Monsieur Ollivier Guilbaud, nommé par arrêté ministériel du 12 juillet 2013 et dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil d'administration en date du 17 décembre 2014, désigné ci-après par les initiales « EPFY »

D'autre part,

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Rémy-L'Honoré se situe dans le centre des Yvelines, à 16 kilomètres au nord de Rambouillet, à proximité de la RN10.

Elle est desservie par la gare SNCF des Essarts-le-Roi située à 4 kilomètres. Sa superficie est de 1025 hectares. Elle est composée à plus de 83% d'espaces à caractère rural. La commune est intégrée à la communauté de communes Cœur d'Yvelines.

L'implantation historique du centre bourg de Saint-Rémy-L'Honoré a suivi la ligne de crête Nord-Sud sur une bande étroite et sinueuse, d'où l'étirement de cette partie du village le long d'un seul axe (la rue du Professeur Marillier). Vers le Nord, la Place de l'Église s'adosse à une butte que la route contourne afin de descendre vers la vallée. Au contraire de la plupart des communes d'Ile de France, il n'y a donc pas à Saint-Rémy l'Honoré un hameau central regroupé autour de son église, mais un étirement de l'urbanisation.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune et sur le département :

	Sources	Saint-Rémy- l'Honoré	Département des Yvelines
Population municipale	INSEE 2011	1 379	1 416 299
Logement locatif social (en %)	INSEE 2009	0	23,51
Rythme de construction annuelle pour 1000 habitants	DGFIP /INSEE 2005/2009	3,78	4,1
Nombre d'actifs	INSEE 2009	639	699 251
Nombre d'emplois	INSEE 2009	195	547 994
Ratio emplois sur actifs	INSEE 2009	0,31	0,78

La commune de Saint-Rémy-l'Honoré dispose d'un Plan Local de l'Urbanisme (PLU) approuvé le 5 juillet 2013 .

Depuis quelques années, la commune a entrepris une démarche de redynamisation de son centre-bourg.

L'intervention de l'EPFY dans le cadre d'une première convention d'action foncière a permis la réalisation de deux petites opérations de logements collectifs et individuels en centre-bourg :

- Opération Kaufmann et Broad : 50 logements en petits collectifs (dont 15 Logements locatifs sociaux),
- Opération Antin Résidences (en cours) : 20 maisons environ en accession sociale à la propriété et 10 logements collectifs en locatif social.

La commune souhaite compléter cette démarche par une réflexion sur les espaces publics : circulations piétonnes, stationnement, espace paysager.

Le périmètre de veille foncière de la présente convention correspond à l'îlot centre-bourg/mairie délimité par les rues du professeur Mariller et Rue de la Garenne, d'une superficie de 1 ha environ. Une partie de ce secteur était déjà identifiée dans la convention initiale en périmètre de veille foncière. L'objectif est d'étudier les conditions de mise en œuvre d'une opération mixte de logements et d'espace public paysager sur ce secteur.

L'EPFY 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 toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

L'EPFY intervient conformément aux dispositions du programme pluriannuel d'intervention (PPI) sur la période 2014-2018, approuvé par délibération de son conseil d'administration le 12 décembre 2013.

À ce titre, l'accroissement et la diversification de l'offre de logements, avec une part de logements à caractère social, ainsi que l'accompagnement et la consolidation du développement économique, dans un objectif de développement durable, et conformes aux objectifs de cohésion sociale et territoriale, sont les deux priorités retenues par le conseil d'administration.

Les objectifs de la commune correspondent aux priorités et modalités d'intervention de l'EPFY.

La commune de Saint-Rémy-l'Honoré et l'EPFY ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à réaliser des programmes de logements, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production souhaités par la commune.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Rappel des étapes clés de l'intervention de l'EPFY

Pour chaque périmètre identifié, les actions foncières sont spécifiquement corrélées au stade d'avancement du projet et ont vocation à se succéder dans le temps (veille foncière / maîtrise foncière). Le passage d'un périmètre de veille foncière en périmètre de maîtrise foncière donne lieu à la signature d'une nouvelle convention ou à la modification de la convention par voie d'avenant.

➤ En phase d'impulsion, mise en place de la veille foncière :

L'EPFY met à disposition ses compétences techniques afin d'appuyer la collectivité pendant la phase de définition du projet. Les sujets traités concernent principalement l'ingénierie foncière dans ses composantes stratégiques, économiques, juridiques et techniques.

L'EPFY peut également accompagner la collectivité sur les études de définition et de montage opérationnel.

Cet accompagnement peut se traduire par :

- la réalisation d'études foncières et/ou d'études techniques,
- la réalisation d'études urbaine et de faisabilité,
- la réalisation d'acquisitions ponctuelles par exercice du droit de préemption urbain, voire par voie amiable sur sollicitation des propriétaires, en parfaite coordination avec la collectivité.

En fonction de l'avancement de la définition du projet les parties peuvent décider conjointement de systématiser l'exercice du droit de préemption et d'engager les premières prospections amiables.

➤ En phase opérationnelle, mise en place de la maîtrise foncière :

Cette phase s'engage lorsque le projet et ses grands équilibres (la composition urbaine, le programme, la faisabilité économique et les modalités opérationnelles incluant le calendrier) sont connus, vérifiés, et ont fait l'objet d'une validation par la collectivité.

Elle consiste pour l'EPFY à assurer la maîtrise foncière du secteur dans une visée opérationnelle par :

- des acquisitions amiables par prospection, en complément de l'exercice systématique du droit de préemption, sur les secteurs opérationnels identifiés,
- l'engagement d'une procédure d'expropriation si l'ensemble des parties le jugent nécessaire

L'EPFY accompagne la collectivité dans la procédure de consultation et dans le choix du ou des opérateurs qui réaliseront le projet.

L'EPFY procède ensuite à la vente des terrains au(x) opérateur(s) désigné(s) par la collectivité.

CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention vise à :

- définir les engagements que prennent la commune de Saint-Rémy-l'Honoré et l'EPFY en vue de la réalisation d'un projet urbain/programmes d'habitat ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFY seront revendus à un opérateur désigné par la commune ou à la commune,
- préciser les modalités d'intervention de l'EPFY.

ARTICLE 2 – PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1 SECTEUR(S) D'IMPULSION EN VEILLE FONCIERE

Secteur Centre-bourg/Mairie :

Il s'agit de l'îlot Centre-bourg/Mairie délimité par les rues du professeur Mariller et Rue de la Garenne, d'une superficie de 1 ha environ en **zone UV 1** et UE du **PLU**.

La réflexion portera sur l'ensemble de l'îlot mais la mise au point d'un projet devra permettre de préciser un périmètre effectif de maîtrise foncière, lequel se concrétisera par la passation d'un avenant à la présente convention.

2.2 SECTEUR(S) OPERATIONNEL(S) EN MAITRISE FONCIERE

Sans objet

2.3 EVOLUTION EXCEPTIONNELLE DES PERIMETRE(S)

L'EPFY interviendra exclusivement sur les périmètres définis ci-dessus.

À titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ces périmètres, la décision de préemption de l'EPFY par délégation de la commune, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS FINANCIERS

3.1 ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPFY

Le montant de l'engagement financier de l'EPFY au titre de la présente convention est plafonné à **un millions d'euros (1 M€)**.

Il est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières notamment au paiement :

- des prix d'acquisition et frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions,
- des prestations de tiers liées aux études, travaux et autres frais/honoraires inhérents au projet,
- des dépenses engendrées par la gestion des biens.

3.2 ENGAGEMENT DE RACHAT DE LA COLLECTIVITE

La commune s'engage à faire racheter ou à racheter les biens acquis par l'EPFY dans les conditions fixées à l'article 13 ci-après, au plus tard au terme de la présente convention, et le cas échéant de ses avenants, quelle que soit la date d'acquisition.

En cas de rachat par un (ou des) opérateur(s) (aménageur, promoteur, bailleur social, ...) la commune est garante de cette cession.

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est fixée à 3 ans à compter de la date de signature.

Le passage d'un périmètre de veille foncière en périmètre de maîtrise foncière, par la signature d'une nouvelle convention ou par la signature d'un avenant, conduira à définir une nouvelle durée en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération.

CHAPITRE 2 : DEFINITION ET MISE EN ŒUVRE DU PROJET

ARTICLE 5 – PROJET URBAIN

5.1 ENJEUX URBAINS, PROGRAMME ET CALENDRIER

► Secteur Centre-bourg/Mairie en phase d'impulsion :

Le secteur est constitué de l'îlot Centre-bourg/Mairie délimité par les rues du professeur Mariller et Rue de la Garenne, d'une superficie de 1 ha environ. Il est composé de la mairie et la clinique voisine, ainsi que de quelques parcelles avec bâti de type centre-bourg et terrain nu.

La commune souhaite étudier sur ce secteur la mise en œuvre d'une opération mixte de logements et d'espace public paysager permettant également des liaisons piétonnes dans le bourg. Le périmètre du projet sera déterminé à l'issue des études.

La commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur les périmètres définis à l'article 2. Au regard de la faisabilité économique et des résultats de l'étude, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

5.2 RESPECT DES OBJECTIFS DE L'EPFY

Les projets développés à travers la présente convention seront en cohérence avec les objectifs définis dans le programme pluriannuel d'intervention 2014- 2018 de l'EPFY. En cas d'évolutions ultérieures du PPI de l'EPFY, elles ne pourront être prises en compte que par un avenant à la présente convention ou par la signature d'une nouvelle convention.

Les objectifs du programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 sont les suivants :

Un objectif transversal : le développement durable

Les enjeux du développement durable sont exprimés par l'Etat dans le prolongement du Grenelle de l'environnement et dans sa conduite des grands projets de territoire (OIN Seine Aval, OIN Plateau de Saclay, Grand Paris), par la Région Ile-de-France au travers du SDRIF et par le conseil général au travers du SDADEY.

Les objectifs stratégiques de l'établissement sont par conséquent les garants d'une approche durable de l'aménagement et de la préservation des territoires. Ainsi, tous les modes d'interventions de l'établissement prennent en compte les trois piliers du développement durable que sont l'environnement, l'économie et le social.

Qu'il s'agisse de la préservation de la ressource foncière, de l'intensification urbaine, du développement de l'offre de logement dans une optique de mixité sociale ou du développement économique, l'établissement porte une démarche transversale qu'il inscrit dans tous ses projets.

Les opérations en faveur du logement devront concourir à l'objectif affiché du PPI 2014-2018 qui est de **favoriser l'intensification urbaine**.

Les programmes des différents projets devront respecter les seuils minimums de densités et de lots à bâtir tels que décrits dans le tableau ci-dessous.

Typologie de l'opération	Densité minimum exigée	Densité visée
Extension urbaine ¹	≥ 40 lgts/ha	≥ 50 lgts/ha
Interstice ²	≥ 50 lgts/ha	≥ 60 lgts/ha
Renouvellement urbain ³	Pas de minimum	Pas de minimum

Pour toutes réalisations de lots à bâtir, leur surface totale est limitée à 25% de la superficie du projet.

Développer le parc de logements à vocation sociale

L'intervention de l'EPFY est conditionnée par un taux minimal de logements sociaux pour chaque opération. Ce taux est dépendant pour chaque commune de ses obligations en termes de construction de logements locatifs sociaux.

Il permet de créer des opérations mixtes et de réaliser des péréquations financières entre le logement en accession libre et le logement locatif social qui facilitent la faisabilité financière des projets.

¹ Le foncier dit en extension urbaine ou en greffe correspond à une artificialisation de sols naturels aux franges de tissus déjà urbanisés.

² Le foncier dit en interstice correspond à des terrains non artificialisés intégrés dans un tissu urbain.

³ Le foncier dit en renouvellement urbain correspond à des terrains artificialisés intégrés dans un tissu urbain.

Les projets développés à travers des conventions EPFY doivent intégrer :

Communes	Logements libres	Logements à caractère social (LLS et accession sociale)
Les communes SRU		
Carencées	≤ 60%	LLS ≥ 40%
Déficitaires	≤ 70%	LLS ≥ 30%
Excédentaires	≤ 70%	LLS ou accession sociale ≥ 30%
Les communes non SRU		
Pôle d'appui au SDADEY	≤ 70%	LLS ou accession sociale ≥ 30%
Autres	0%	LLS = 100%

Lorsque le bilan financier le permet, recommandation est faite d'aller au-delà des minima exposés précédemment.

Organiser la construction de logements spécifiques

Les logements dédiés à certaines catégories de population (personnes âgées, jeune travailleurs, étudiants, etc.) doivent être construits dans les secteurs où les écarts entre offre et demande sont les plus importants. Une analyse amont à l'échelle des bassins de vie est donc nécessaire pour définir une stratégie globale de développement de l'offre en logements spécifiques.

Les conventions de l'EPFY n'intègrent de programmes de logements spécifiques qu'au terme d'analyses conduites à l'échelle des EPCI pour vérifier la compatibilité avec le programme « Yvelines Résidences⁴ » du conseil Général des Yvelines.

⁴ Politique du département en faveur du logement des publics spécifiques.

ARTICLE 6 – CONTRIBUTION DE L'EPFY AU PROJET : REALISATION D'ETUDES

Pour définir le projet et ses grands équilibres (la composition urbaine, le programme, la faisabilité économique et les modalités opérationnelles incluant le calendrier), les parties ont convenu de conduire des études.

6.1 ÉTUDES FONCIERES

Les études foncières sont réalisées par les équipes de l'EPFY sur un périmètre de projet identifié, pour mesurer les contraintes et opportunités foncières et estimer les coûts fonciers. Les données produites permettent ainsi d'alimenter les études de définition du projet pour en mesurer l'équilibre économique et déterminer un phasage opérationnel.

6.2 ÉTUDES URBAINES ET DE FAISABILITE

Les études préalables permettent la définition du projet ainsi que des conditions de sa réalisation. Elles portent sur la définition : du programme, de la composition et de l'insertion urbaine, de la typologie des logements, de la qualité environnementale.

Elles assurent la prise en compte des exigences qualitatives partagées par l'EPFY et la commune. Elles vérifient les conditions de marché et l'équilibre économique de l'opération.

➤ Périmètre Centre-bourg/Mairie

La commune souhaite compléter la démarche de densification du centre bourg par une réflexion sur les espaces publics : circulations piétonnes, stationnement, espace paysager. Elle a confié la réflexion à un cabinet d'architecture et d'urbanisme sur un périmètre large, incluant le périmètre de la présente convention. Sur ce périmètre, l'étude portera la mise en œuvre d'une opération mixte de logements et d'espace public paysager.

La commune étant maître d'ouvrage des études nécessaires à la définition du projet, l'EPFY sera associé au suivi de l'étude.

6.3 ÉTUDES TECHNIQUES

L'EPFY pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

6.4 MODALITES DE FINANCEMENT

➤ 6.4.1 Études foncière

L'EPFY assure le financement de l'étude foncière prévue article 6.1.

➤ 6.4.2 Études urbaines, études de faisabilité et études techniques

Lorsque les études conduisent à un engagement opérationnel, les dépenses supportées par l'EPFY sont intégrées dans le calcul du prix de revient du foncier conformément à l'article 14.

Lorsque les études réalisées par l'EPFY ne sont pas suivies de l'engagement d'une opération par la collectivité, leur coût est remboursé selon les modalités suivantes :

- dans l'hypothèse où les études réalisées en amont n'aboutissent pas à l'engagement d'un projet au motif que son équilibre économique est introuvable, la collectivité rembourse 50% du coût des études supporté par l'EPFY,
- dans l'hypothèse où la commune refuse d'engager l'opération malgré des conditions d'équilibre économique vérifiées, elle rembourse 100% des frais d'études externalisées.

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DE DONNEES

7.1 DOCUMENTS D'URBANISME

La commune s'engage à transmettre à l'EPFY l'ensemble des documents d'urbanisme (PLU, ZPPAUP...) nécessaire à la mise en œuvre de cette convention, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un système d'information géographique, ils seront transmis à l'EPFY dans un format interopérable (shapefile par exemple).

7.2 PLAN CADASTRAL

La commune s'engage à transmettre à l'EPFY son plan cadastral, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où la vectorisation du plan cadastral n'a pas été opérée, la commune s'engage à contractualiser avec la direction générale des finances publiques (DGFIP). L'EPFY adhèrera à la convention correspondante, pourra participer financièrement à la réalisation de la vectorisation en accord avec la commune. Cette contractualisation permettra une actualisation annuelle des données cadastrales.

7.3 AUTRES DOCUMENTS

La commune s'engage à transmettre à l'EPFY tout document ayant trait aux secteurs de projets (plans topographiques, plans de voirie, études préalables....) de préférence sous forme numérique.

7.4 DONNEES PRODUITES PAR L'EPFY

L'EPFY s'engage à remettre à la commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 8 - CHOIX DES OPERATEURS

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs (aménageur, promoteurs, bailleurs sociaux), il sera procédé au choix des opérateurs selon les dispositions de la législation en vigueur, notamment dans le cas du choix des concessionnaires des opérations d'aménagement.

L'EPFY accompagnera la collectivité pendant la phase opérationnelle dans le choix des opérateurs en assurant le pilotage et la coordination des consultations opérateurs.

CHAPITRE 3 : ACQUISITION ET GESTION DES BIENS

ARTICLE 9 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

9.1 DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La commune prendra les dispositions nécessaires pour déléguer à l'EPFY l'exercice du droit de préemption.

En application des dispositions du code de l'urbanisme, articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et L.321-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23, il s'agira :

Sur les périmètres de veille foncière, d'une délégation ponctuelle au bénéfice de l'EPFY, au cas par cas, par décision du maire lui-même compétent par délégation du conseil municipal en vertu d'une délibération qui autorise la subdélégation en date du 5 décembre 2014.

En fonction de l'avancement de la définition du projet les parties pourront décider conjointement de systématiser l'exercice du droit de préemption et d'engager les premières prospections amiables. Dans ce cas, le droit de préemption pourra faire l'objet d'une délégation générale au bénéfice de l'EPFY.

La commune transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPFY : délibération instaurant le droit de préemption urbain, délibération déléguant l'exercice du droit de préemption au maire avec possibilité de subdéléguer.

9.2 TRANSMISSION DES DIA

La commune s'engage à communiquer toutes les DIA situées en secteur de veille et de maîtrise foncière, ainsi que dans les périmètres d'étude visés à l'article 6.1 et 6.2, au plus tard dans les 5 jours suivant leur réception, puis fera connaître celles auxquelles elle souhaite que l'EPFY donne suite.

ARTICLE 10 – DEMARCHE D'ACQUISITION DE L'EPFY

Les acquisitions effectuées par l'EPFY 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.

Toute acquisition devra faire l'objet d'un accord écrit du maire validant les conditions d'acquisition.

10.1 ACQUISITIONS PONCTUELLES DANS LE CADRE DE LA VEILLE FONCIERE (PHASE D'IMPULSION)

L'EPFY pourra procéder à des acquisitions ponctuelles soit par négociation amiable sur sollicitation des propriétaires, soit par délégation du droit de préemption urbain de la commune, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (articles L.210-1 et suivants, L.213-3, L.214-1 et suivants et

L.321-1 et suivants), et du code général des collectivités territoriales (articles L.2122.22-15° et L.2122.23).

Sur les périmètres de veille foncière visés à l'article 2., chaque DIA donnera lieu à un examen systématique visant à déterminer pour la commune l'intérêt de la préemption.

Les propositions d'acquisition par l'EPFY ne porteront que sur les parcelles pouvant présenter un intérêt stratégique, soit du point de vue de leur localisation, soit du point de vue de leur prix d'acquisition pour la réalisation de futurs projets de logements.

Le droit de préemption dans le cas de la veille foncière fera l'objet d'une délégation au bénéfice de l'EPFY, conformément à l'article 9.

10.2 ACQUISITIONS EN VUE DE LA MAITRISE FONCIERE (PHASE OPERATIONNELLE)

Sur les sites opérationnels définis et référencés à l'article 2.2, au titre de la maîtrise foncière, l'EPFY s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par délégation du droit de préemption urbain, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et L.321-1 et suivants) ; et du code général des collectivités territoriales, (articles L.2122.22-15° et L.2122.23).

Le droit de préemption dans le cas de maîtrise foncière fera l'objet d'une délégation générale au bénéfice de l'EPFY, conformément à l'article 9.

La finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation dans le cadre d'une DUP. Cette procédure pourra être confiée à l'EPFY dans le cadre d'un avenant.

10.3 ACQUISITIONS PAR VOIE D'EXPROPRIATION (PHASE OPERATIONNELLE)

En vue d'obtenir la maîtrise complète des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération et en parallèle des acquisitions menées à l'amiable ou par exercice du droit de préemption urbain, une procédure d'expropriation pourra être lancée au bénéfice de l'EPFY, conformément à l'article R11-3 du code de l'expropriation. À cette fin, l'EPFY engagera dans un premier temps, en sa qualité de futur expropriant, la procédure qui conduira à solliciter le préfet en vue de l'obtention d'un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP), puis procédera, le cas échéant, à la saisine du juge de l'expropriation en vue du transfert de propriété et de jouissance, à son profit, des parcelles concernées.

L'EPFY conduira les phases administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation, et engagera à ce titre l'ensemble des actes nécessaires, à savoir, notamment, la saisine du préfet du département des Yvelines en vue, d'une part, de l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'autre part, à l'ouverture d'une enquête parcellaire.

L'engagement formel par l'EPFY de la procédure d'expropriation interviendra sur demande écrite de la commune accompagnée de la délibération du conseil municipal approuvant le projet et le programme arrêté.

ARTICLE 11 – JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS

La gestion des biens acquis par l'EPFY est transitoire par nature et menée en considération :

- des intérêts de l'opération, notamment du point de vue de la durée du portage, du prix de revient qui impactera le bilan futur, etc...
- de la nature et de l'état de ces biens au regard des responsabilités du propriétaire,
- et de l'usage provisoire qui peut être envisagé de ces biens, en attendant l'engagement de l'opération.

Les modalités techniques relatives à la jouissance et la gestion des biens, complétant les dispositions générales figurant ci-après, sont définies dans l'annexe jointe à la présente convention.

11.1 BIENS ACQUIS EN L'ETAT LIBRE

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPFY informerait la commune, les biens ont vocation à être remis à la commune dès que l'EPFY en devient propriétaire et en a la jouissance, dans le cadre d'un procès-verbal de remise en gestion.

Dans l'intervalle entre l'acquisition et le procès-verbal de remise en gestion, l'EPFY assume la totalité des responsabilités et obligations découlant de son statut de propriétaire. À ce titre il peut être amené à réaliser toutes interventions qui s'avèreraient nécessaire.

Dans le cadre de la remise en gestion à la collectivité, la gestion porte avant tout sur la gestion courante comprenant notamment la surveillance et l'entretien des biens. Les modalités techniques de cette remise en gestion sont définies dans l'annexe « gestion des biens » jointe à la présente convention. En tant que de besoin le procès-verbal de remise en gestion apportera toute précision utile.

Pour les biens bâtis, l'EPFY est susceptible d'assurer la maîtrise d'ouvrage de la démolition (si l'intérêt de l'opération le justifie), notamment afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident.

Préalablement à toute démolition, l'EPFY adressera à la collectivité un courrier l'avisant des dispositions envisagées.

Cette démolition peut intervenir avant ou après la remise en gestion, au cas par cas.

11.2 BIENS ACQUIS EN L'ETAT OCCUPE

Sauf cas particulier, les biens acquis en l'état occupé restent gérés par l'EPFY. Les recettes provenant de cette gestion locative et recueillies par l'EPFY viennent en diminution du prix de revient du bien acquis. La mise en œuvre des procédures de libération de ces biens est assurée par l'EPFY.

Toutefois la collectivité s'engage à mettre en œuvre tous les moyens dont elle dispose pour faciliter la libération des biens commerciaux ou supportant une activité, y compris le cas échéant par la conclusion de transactions arrêtant les conditions des évictions dues aux commerçants.

Pour les biens occupés à usage d'habitation, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des logements.

ARTICLE 12 – TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DU FONCIER

L'EPFY pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc...

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFY pourra réaliser toutes études, travaux, et démarches permettant la remise en état des terrains, à l'exclusion des travaux d'aménagement.

Il pourra s'agir notamment d'interventions de gestion courante, de travaux de sécurisation, de démolition, de remise en état des sols et pré-paysagement, de mesures de remembrement, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol.

CHAPITRE 4 : REVENTE DES BIENS ACQUIS

ARTICLE 13. CONDITIONS JURIDIQUES DE LA REVENTE

13.1 EXIGIBILITE DE LA REVENTE

Les biens acquis par l'EPFY dans le cadre de la présente convention seront rachetés par la commune ou par l'opérateur de son choix, et au plus tard au terme de la convention et le cas échéant de ses avenants, quelle que soit la date des acquisitions.

La durée de portage des acquisitions réalisées en phase d'impulsion est prorogée par la signature d'un avenant ou d'une convention pour le passage en phase opérationnelle.

Sous réserve de dispositions particulières prévues dans la convention, la revente des biens par l'EPFY aux opérateurs (aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs) est immédiatement exigible, sans attendre le terme de la convention ou la fin de portage prévue, dès lors que les conditions suivantes sont remplies :

- pour la revente à un opérateur constructeur, dès lors que la dernière des conditions exigibles suivantes est remplie :
 - logement social : obtention de la décision de financement,
 - autres : obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours (recours des tiers et retrait administratif).
- pour la revente à un aménageur, dès lors que toutes les conditions suivantes sont remplies :
 - aménageur désigné et traité de concession signé,
 - règlement d'urbanisme permettant la réalisation de l'opération.

Dans l'hypothèse d'un recours à l'encontre des autorisations et des délibérations visées ci-dessus, les parties se réuniront afin de définir les conditions de sortie de l'opération.

La durée de portage conventionnelle est interrompue si la commune renonce à une opération ou modifie substantiellement son programme.

Dans ce cas, la revente est immédiatement exigible et il est fait application des articles 14.1, 14.2 et 15.

13.2 MODALITES DE LA REVENTE

La revente des biens acquis par l'EPFY par préemption ou par expropriation devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition motivés par un projet déterminé.

La commune ou l'opérateur désigné prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

La ou les cession(s) aura (auront) lieu par acte administratif ou notarié au profit de la commune ou de l'opérateur désigné, avec la participation du notaire de l'EPFY.

Tous les frais accessoires à cette (ces) vente(s) seront supportés par la commune ou l'opérateur désigné.

ARTICLE 14 – DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

Le prix de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPFY définies dans son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018, approuvé par délibération de son conseil d'administration le 12 décembre 2013.

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

Le prix de cession sera augmenté de la Taxe à la Valeur Ajoutée (TVA) calculée sur la totalité du prix. Le cas échéant, la TVA pourra s'appliquer seulement sur la marge (lorsque le bien n'a pas donné lieu à perception de la TVA lors de son acquisition par l'EPFY).

14.1 PRINCIPES DE CALCUL

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- Le prix d'acquisition du bien,
- Les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert...),
- Le cas échéant, les frais de libération,
- Les coûts de gestion du bien supportés par l'EPFY (dont assurances et impôts liés aux biens acquis),
- Les dépenses de remise en état des sols,
- Le coût des études liées au site, réalisées en maîtrise d'ouvrage par l'EPFY,
- L'actualisation du prix d'acquisition, telle que définie ci-après.

Le cas échéant, il est diminué par les subventions pour la réalisation du projet, les recettes locatives et les autres recettes reçues par l'EPFY.

La commune s'engage à délibérer sur le bilan des acquisitions réalisées par l'EPFY dans le cadre de la convention qui, en application de l'article L 2241.1 du CGCT sera annexé au compte administratif de la commune.

Pour ce faire, l'EPFY adressera en début d'année civile, dès la clôture de ses opérations immobilières de l'exercice précédent, un récapitulatif de ses stocks en convention détenus par lui au 31 décembre.

14.2. PEREQUATION AU SEIN DE L'OPERATION

Dans le cas d'une opération mixte, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du ou des terrains acquis, avec possibilité d'effectuer une péréquation entre les parties de programme à caractère social et les parties affectées au logement libre.

14.3 ACTUALISATION

Afin de ne pas surenchérir les montants fonciers nécessaires à la réalisation des opérations, l'EPFY n'actualise pas le coût des fonciers acquis sauf en cas d'inflation⁵ trop forte pendant la période de portage.

⁵ Au-delà d'une inflation annuelle moyenne de 3% sur la durée de portage, une actualisation sera appliquée sur le prix d'acquisition. Le taux d'actualisation sera appliqué bien par bien de la date de son acquisition à la date de sa cession et sera la différence entre le taux annuel cumulé constaté et ce taux de 3% multiplié par la durée du portage.

CHAPITRE 5 : SUIVI – RESILIATION DE LA CONVENTION

ARTICLE 15 – MISE EN PLACE D’UN DISPOSITIF DE SUIVI

15.1 COMITE DE PILOTAGE

Un comité de pilotage de la convention associant la commune et l’EPFY se réunira en fonction des besoins et au minimum une fois par an. Il évaluera l’avancement des missions et leur traduction budgétaire cumulée. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission.

Le comité de pilotage sera présidé par le Maire. Le comité de pilotage pourra associer les partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet.

ARTICLE 16 – RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu’à l’initiative motivée de l’une ou l’autre des parties et d’un commun accord.

L’EPFY pourra proposer la résiliation :

- d’une convention n’ayant connu aucun commencement d’exécution au bout d’un an ou dont l’exécution s’avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l’échéance de celle-ci et qu’aucun avenant n’est envisagé

Dans l’hypothèse d’une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l’EPFY. Ce constat fait l’objet d’un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l’EPFY doit remettre à la commune, l’ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l’EPFY dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l’EPFY pour les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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 administratif de Versailles.

Fait à Versailles, le

En 2 exemplaires originaux

Pour la commune de Saint-Rémy-l'Honoré

Pour l'Établissement public foncier
des Yvelines

Toine Bourrat

Maire

Ollivier Guilbaud

Directeur général

Annexe n° 1 : plan de situation

Annexe n° 2 : plans de délimitation des périmètres

Annexe n° 3 : remise en gestion des biens