
EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du jeudi 19 décembre 2024.

Le dix-neuf décembre deux mille vingt-quatre à vingt heures, le Conseil Municipal d'Osny, convoqué légalement le treize décembre deux mille vingt-quatre s'est réuni en séance.

M. Jean-Michel LEVESQUE, Maire.

Mme Christine ROBERT, M. Jean-Yves CAILLAUD, Mme Danièle DUBREIL, M. Michel PICARD, M. Philippe HOGOMMAT, Adjoints au Maire.

Mme Nicole SIEPI, M. Abdelmalek BENSEDDIK, Mme Anne-Marie BESNOUIN, M. Laurent BOULA, M. Chaouki BOUBERKA, Mme Caroline OLIVIER, Mme Amandine MARTINEZ, M. Olivier MEDROS, Mme Jennifer BALLAND, Mme Virginie BUSSON, Mme Christelle BENDADDA, M. Mickaël MARC, Mme Barbara LEVESQUE, Conseillers Municipaux.

ONT DONNÉS POUVOIRS :

M. Claude MATHON	à	M. le Maire
Mme Tatiana PRIEZ	à	Mme Nicole SIEPI
Mme Laurence TEREFFENKO	à	Mme Christine ROBERT
Mme Laura BELLOIS	à	Mme Danièle DUBREIL
M. Christian DANDRIMONT	à	M. Mickaël MARC
M. Sylvain LANDEMAINE	à	M. Philippe HOGOMMAT
M. Franck GAILLOT	à	M. Chaouki BOUBERKA

ABSENTS :

M. Daniel HEQUET
M. Nassim KERBACHI
Mme Virginie THERIZOLS
M. Guillaume GINGUENE
Mme Coline OLIVIER

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Mme Nicole SIEPI

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 31.

286.12.2024 URBANISME/FONCIER

ZAC DEMI-LIEUE : CONVENTION TRIPARTITE D'INTERVENTION FONCIERE CONCLUE ENTRE LA COMMUNE D'OSNY, LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE

Résumé :

La présente délibération a pour but d'approuver et d'autoriser le Maire à signer une nouvelle convention d'intervention foncière tripartite, entre la commune, la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), en lieu et place de la convention d'intervention conclue en 2019 et prolongée par avenant en date du 19 décembre 2023 et

arrivant à échéance le 31 décembre 2024, afin de prolonger le portage foncier de l'opération et d'intégrer les évolutions de périmètre et de programme.

Enjeux et objectifs :

La ZAC multisites de la Demi-Lieue à Osny est une opération d'aménagement stratégique, localisée en entrée nord-ouest de l'agglomération de Cergy-Pontoise qui prévoit un développement urbain mixte sur plus de 33ha composé de :

- 575 logements
- 95 120m² de surface de plancher dédiées à l'activité,
- 33 160m² de surface de plancher dédiées aux commerces

Afin d'assurer la maîtrise foncière de cette opération, l'EPPFIF accompagne cette opération depuis 2012 au travers de plusieurs conventions d'intervention foncière avec la CACP, dont la dernière arrive à échéance le 31 décembre 2024.

Présentation du projet :

Le programme de la ZAC a été mis en œuvre pour environ 1/3 et connaît des évolutions inhérentes aux opérations d'aménagement qui nécessitent notamment la révision du PLU en cours ainsi que la modification du programme et du périmètre de la ZAC. Aussi il est nécessaire de prolonger le portage foncier de cette opération pour permettre l'achèvement de la révision du PLU et l'engagement des procédures de modification de la ZAC.

C'est dans cette perspective qu'une nouvelle convention doit être mise en place entre l'EPPFIF, la Commune et la CACP afin de prolonger le portage foncier de l'opération et d'intégrer les évolutions de périmètre et de programme.

La nouvelle convention vise à intégrer les évolutions de périmètre de la convention d'intervention foncière ainsi que les évolutions programmatiques envisagées :

- Le programme global de la ZAC comporte environ 575 logements dont 30 % sociaux et 150 000 m² de terrains dédiés à l'activité,
- Le programme du secteur « Sainte Marie » comporte environ 275 logements et 20 000 m² d'activités médicales.
- Le programme du secteur « L'Oseraie » comporte environ 21 900 m² de terrains dédiés aux commerces et restauration et 108 100 m² d'activités TPE / PMI,
- Le programme du secteur « Génicourt » comporte environ 300 logements.

Il est par ailleurs à noter que l'action opérationnelle de l'EPPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique défini dans son Programme Pluriannuel d'Interventions et que les opérations doivent ainsi répondre aux objectifs de transition écologique de l'EPPFIF qui se déclinent en 4 axes dits « ABCD » : Artificialisation, Biodiversité, impact Carbone, Déchets.

Impact financier :

L'enveloppe financière initiale de 12 M€ HT reste inchangée et la nouvelle convention n'a pas d'effet sur cet engagement financier.

Par conséquent, il est proposé à l'Assemblée :

- D'approuver la nouvelle convention d'intervention foncière de la ZAC de la Demi-Lieue à intervenir entre, l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPPFIF), la commune et la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP), dont le projet est joint en annexe,
- D'autoriser Monsieur le maire à signer cette convention et toutes les pièces afférentes.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 7 novembre 2006 portant création de la ZAC de la Demi-Lieue,

VU la délibération du Conseil communautaire du 8 novembre 2017 portant approbation du dossier de création modificatif de la ZAC de la Demi-Lieue,

VU la délibération du Conseil communautaire du 19 décembre 2017 approuvant le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de la ZAC de la Demi-Lieue,

VU la délibération du Conseil municipal n°160.09.2019 en date du 26 septembre 2019 autorisant la signature de convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), la commune d'Osny et la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP),

VU la délibération du Conseil municipal n°255.12.2023 en date du 14 décembre 2023 autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), la commune d'Osny et la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP),

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juin 2019 et modifié dans sa version simplifiée par délibération du conseil municipal n°028.02.2023 le 16 février 2023,

VU la délibération du Conseil municipal n°182.09.2021 en date du 23 septembre 2021 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal n°125.06.2023 en date du 15 juin 2023 relative au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

VU la délibération du Conseil municipal n°154.06.2024 en date du 20 juin 2024 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation préalable du public,

VU la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), la commune d'Osny et la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP), signée en date du 14 novembre 2019,

VU l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), la commune d'Osny et la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP), en date du 14 décembre 2023,

VU le projet de nouvelle convention d'intervention foncière ci-annexé,

VU l'avis favorable à l'unanimité de la commission plénière du 9 décembre 2024,

CONSIDERANT que la ZAC multisites de la DEMI-LIEUE à Osny est une opération d'aménagement stratégique localisée en entrée nord-ouest de l'agglomération de Cergy-Pontoise qui prévoit un développement urbain mixte sur plus de 33ha composé en globalité de 575 logements, 150 000 m² de surface de plancher dédiées à l'activité, 33 500 m² de surface de plancher dédiées aux commerces,

CONSIDERANT que l'EPFIF accompagne cette opération sur le volet foncier au travers d'une convention d'intervention foncière arrivée à échéance le 31 décembre 2023, prolongée par avenant jusqu'au 31 décembre 2024,

CONSIDERANT que cette opération connaît des évolutions qui nécessitent notamment la révision du PLU d'Osny ainsi que la modification du programme et du périmètre de la ZAC,

CONSIDERANT ainsi qu'il est nécessaire de prolonger le portage foncier de cette opération pour permettre l'achèvement de la révision du PLU et l'engagement des procédures de modification de la ZAC,

LE CONSEIL MUNICIPAL, Après en avoir délibéré,

DECIDE : A L'UNANIMITE

Article 1 :

D'approuver la nouvelle convention d'intervention foncière de la ZAC de la Demi-Lieue à intervenir entre, l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), la commune et la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP), dont le projet est joint en annexe.

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Maire à signer la nouvelle convention d'intervention foncière et toutes les pièces afférentes.

Article 3 :

Précise que ladite convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre 2029.

Article 4 :

Dit que le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 12 millions d'euros Hors Taxe, ce qui correspond à l'enveloppe financière initiale qui reste inchangée.

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.

Celle-ci couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF, dans le cadre de la présente convention.

Article 5 :

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Fait et délibéré à OSNY, le 19 décembre 2024
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,



Le Maire


Jean-Michel LEVESQUE

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,
la commune d'Osny,
et la communauté d'agglomération de Cergy Pontoise

Entre

La commune d'Osny représentée par son Maire, Jean Michel LEVESQUE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

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

La communauté d'agglomération de Cergy Pontoise représentée par son Président, Jean-Paul Jeandon, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil communautaire en date du

désignée ci-après par le terme « l'EPCI »

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

PREAMBULE

La commune d'Osny (1 252 ha, 17 277 habitants) est située dans le département du Val d'Oise, au nord-ouest de Paris. Cette commune fait partie de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) qui regroupe 13 communes pour une population de plus de 200 000 habitants. La commune est desservie par la gare d'Osny depuis la gare Saint-Lazare à Paris. En 2023, le taux de logement social de la ville était de 21,60%.

Depuis 2012, l'Etablissement Public Foncier intervient sur le territoire de la commune d'Osny, en vue de l'aménagement du secteur de la Demi-Lieue. Les réflexions et études ont abouti à la création d'une ZAC multisites d'environ 34 hectares.

La convention de veille et maîtrise foncière signée le 8 février 2012 entre la commune d'Osny, la CACP, la SEMAVO et l'EPFVO a été conclue afin de constituer l'assiette foncière de cette opération visant la construction de logements et l'implantation d'activités économiques.

En 2018 une convention de substitution a permis d'adapter l'intervention de l'EPFIF au calendrier de l'opération, au changement de programmation et à l'extension du périmètre de Génicourt.

Le 14 novembre 2019 la convention a été renouvelée entre la Commune d'Osny, la CACP et l'EPF suite à la résiliation de la concession d'aménagement signée avec la SEMAVO. Un avenant d'un an a été conclu afin de permettre à la CACP de travailler sur les évolutions liées au périmètre, à la programmation, au calendrier et à l'adaptation du bilan.

Globalement le programme de la CACP vise la réalisation d'environ 575 logements dont 30% sociaux et 150 000 m² de terrains dédiés à l'activité. Afin de poursuivre la maîtrise foncière à l'amiable ou par voie d'expropriation des terrains restants à acquérir, il est prévu de signer une convention de substitution tripartite.

L'EPFIF 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. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, tels que fixés par son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI). Ils visent à contribuer notamment à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique.

La stratégie de transition écologique de l'EPFIF se décline en 4 axes dits « ABCD » visant la réduction de l'(A)rtificialisation, la préservation de la (B)iodiversité, la réduction des émissions de (C)arbone et la valorisation des (D)échets de chantier.

L'EPF a également pour mission d'accompagner les politiques de relance économique engagées par l'Etat et les collectivités locales. L'Etablissement apporte ainsi son expertise aux collectivités pour la mise en œuvre opérationnelle d'une intervention foncière au service de la concrétisation de projet à portée économique.

L'EPFIF, la commune et l'EPCI partagent le même objectif de produire du foncier à prix modéré pour répondre aux besoins des franciliens et des entreprises. Cet objectif induit des reventes sans effet spéculatif.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la commune d'Osny et la communauté d'agglomération de Cergy Pontoise 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'EPCI SUR LE PROGRAMME	4
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	5
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE	6
ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES	6
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.....	7
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPCI NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION.....	7
ARTICLE 10 : ACQUISITIONS.....	7
ARTICLE 11 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS.....	8
ARTICLE 12 : CESSIION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	9
ARTICLE 13 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....	10
ARTICLE 14 : EVOLUTION DE LA CONVENTION.....	10
ARTICLE 15 : TERME DE LA CONVENTION	11
ARTICLE 16 : CONFORMITE RGPD.....	11
ARTICLE 17 : CONTENTIEUX.....	12

I- **Clauses spécifiques d'intervention**

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 d'Osny et la communauté d'agglomération de Cergy Pontoise. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune d'Osny dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune d'Osny, de la communauté d'agglomération de Cergy Pontoise et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF en vigueur au jour de sa signature.

Les modalités d'intervention de l'EPFIF sont annexées à la présente convention (annexe 1).

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 2029.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 12 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.

Celle-ci 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, dont ceux délégués ou initiés par la commune ou l'EPCI de chacune des parcelles des sites dits « Sainte Marie » référencé en annexe 2.1, « L'Oseraie » référencé en annexe 2.2 et « Génicourt » référencé en annexe 2.3 de la ZAC de la Demi-Lieue.

Unité foncière juxtante

Sur les secteurs définis en supra, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière juxtante, 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.

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

Contenu du programme

Le programme global de la ZAC comporte environ 575 logements dont 30 % sociaux et 150 000 m² de terrains dédiés à l'activité.

Le programme du secteur « Sainte Marie » comporte environ 275 logements et 20 000 m² d'activités médicales.

Le programme du secteur « L'Oseraie » comporte environ 21 900 m² de terrains dédiés aux commerces et restauration et 108 100 m² d'activités TPE / PMI.

Le programme du secteur « Génicourt » comporte environ 300 logements.

Qualité environnementale des opérations

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

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

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

Obligation de moyens

Les parties à la présente convention ont une obligation de moyens relative à la réalisation des opérations.

Article 6 : Rachat des biens acquis par l'EPFIF

Rachat des biens par la CACP

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, la communauté d'agglomération de Cergy Pontoise s'engage à racheter les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4 avant le terme de la convention (article 3 – Durée de la convention).

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

Possibilité de désignation d'un opérateur comme acquéreur, par substitution 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

Calendrier prévisionnel des opérations

Le calendrier prévisionnel de phasage des opérations est le suivant :

- Début 2025 : Approbation du nouveau PLU
- Mi 2025 : Dépôt du dossier DUP
- Fin 2025 : Modification du dossier de création / réalisation ZAC
- Fin 2025 : 1ères cessions du stock foncier de l'EPF

Durée de portage

Le portage, tous types d'intervention confondus, s'achève 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.

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 14 novembre 2019 et modifiée par voie d'avenant le 26 décembre 2023, entre la commune d'Osny, la CACP et l'EPFIF dont la dissolution a été mise en œuvre au 1er janvier 2016 conformément au décret n°2015-525 du 12 mai 2015 et dont les biens, droits et conventions ont été repris par l'EPFIF, les parcelles référencées en annexe 3 ont été acquises. Ces parcelles sont incluses dans le périmètre de la présente convention.

Conformément à l'article 6, la CACP s'engage à racheter ces parcelles avant le terme de la convention.

A titre d'information, à la date du 24/09/2024, le montant total des dépenses engagées hors actualisation par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles est de 2 702 382,93 € (annexe 3). 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 relatif à la cession.

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

Selon les textes en vigueur et conformément aux objectifs fixés par la présente convention, la commune d'Osny délègue ses droits de préemption et de priorité à l'EPFIF sur les sites de maîtrise foncière visés à l'article 4. L'EPFIF se substituera à la commune et/ou l'EPCI dans les procédures de délaissement initiées par les propriétaires.

Lancement d'une déclaration d'utilité publique (DUP)

Dans une obligation de moyens, la CACP s'engage à demander au Préfet de déclarer l'utilité publique du projet à l'issue de l'approbation du dossier modificatif de ZAC et le cas échéant, la cessibilité des

parcelles, afin de garantir la maîtrise foncière sur les secteurs dits « Génicourt », « Sainte Marie » et « L'Oseraie » référencé en annexe 2.1, 2.2 et 2.3.

Choix d'un mode de gestion pour les secteurs « Génicourt », « Sainte Marie » et « L'Oseraie »

Dans les modalités précisées à l'article 10 ou 11, le mode de gestion choisi sur les secteurs « Génicourt », « Sainte Marie » et « L'Oseraie » visés à l'article 4, est le transfert de gestion et de jouissance à la CACP.

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

Article 9 : Engagements de la commune et de l'EPCI 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'EPCI 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 favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires et à procéder à toute adaptation nécessaire.

Droits de préemption, de priorité et de délaissement

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente et par substitution à la collectivité territoriale compétente dans les procédures de délaissement.

Selon les textes en vigueur et sauf exception prévue à l'article 8, la commune et/ou l'EPCI délèguent, au cas par cas, leurs droits de préemption et de priorité à l'EPFIF.

Si l'autorité titulaire des droits de préemption et de priorité n'est pas signataire de la présente convention, la commune et/ou l'EPCI s'engagent à entamer toutes démarches pour parvenir à la délégation, au cas par cas, de ces droits à l'EPFIF.

Biens en l'état d'insalubrité ou de péril

Pour les biens en état d'insalubrité ou manifestant un péril, en sus des modalités explicitées à l'article 3 des modalités techniques (annexe 1), la commune s'engage à mettre en place les dispositifs légaux adaptés à la situation avant toute acquisition par 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. L'EPFIF et les collectivités agissent dans le cadre d'une coopération n'obéissant qu'à des considérations d'intérêt public, conformément aux dispositions du droit relatif à la commande publique.

Modalités d'acquisition

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

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption et de priorité délégués par l'autorité titulaire ;
- par exercice du droit de délaissement, en substitution notamment des bénéficiaires d'emplacements réservés ;
- par voie d'expropriation.

En matière d'expropriation, l'EPFIF pourra accompagner la commune ou l'EPCI pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

Acquisition de propriétés publiques

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

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

Les biens sont alors acquis comme en matière amiable.

Article 11 : Modalités de portage des biens

Principes relatifs aux modes de gestion

Lorsque leur état le permet, une solution d'occupation des biens sera recherchée pour des usages économiques, sociaux, d'intérêt général ou innovants.

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

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

Gestion et occupation des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire. Il peut ensuite en assurer la gestion, via un administrateur de biens ou en transférer la gestion et la jouissance à la commune ou l'EPCI.

Remise en gestion à l'administrateur de biens :

Dans le cas d'une remise en gestion à un administrateur de biens, désigné conformément au code de la commande publique, l'EPFIF a la charge de la gestion courante, notamment l'entretien, la surveillance, la sécurisation et le cas échéant la perception des recettes locatives. L'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres dont l'état le permet.

L'EPFIF peut, pour ce faire contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Transfert de gestion et de jouissance à la collectivité partenaire

Dans le cas d'un transfert de gestion et de jouissance du bien à la collectivité partenaire, le transfert est acté dans le cadre d'un procès-verbal de transfert de gestion et de jouissance. Conformément aux modalités techniques (annexe 1), le procès-verbal précisera les conditions du transfert et les obligations de la commune ou de l'EPCI.

Les principes généraux des obligations relevant de la commune dans le cadre de ce type de transfert sont :

- Le maintien de la conformité par rapport à l'utilisation qui est faite du bien, dans le but de prévenir tout désordre vis-à-vis des tiers et/ou occupants éventuels ;
- La sécurisation des biens afin de se prémunir de toute occupation illicite ;
- Le respect des règles et des normes relatives à la sécurité, la salubrité et la décence des biens ainsi que la mise en conformité du bien avec celles-ci ;
- La souscription d'une assurance sur le bien ;
- Un reporting a minima annuel sur l'année écoulée de la gestion du bien et l'occupation du bien.

La commune ou l'EPCI devra rechercher des solutions d'occupation pour les biens libres dont l'état le permet et dans le respect des réglementations en vigueur. Elle/Il est autorisé(e), selon les termes du procès-verbal, à faire occuper le bien et à contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Aucune occupation conclue sur les biens acquis par l'EPFIF ne peut dépasser le terme du portage (Article 7 - Durée de portage).

Article 12 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, en vigueur au jour de la signature de la présente convention, 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. Le solde éventuel d'une opération ou plusieurs opérations est réimputé sur les autres opérations de la convention.

La présente convention prévoit des objectifs spécifiques en matière de programmation et de qualité environnementale des opérations. 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.

Dans le cas de cession de biens à un aménageur, la cession s'effectuera sur la totalité ou le cas échéant par phases d'aménagement complètes (lorsque l'aménagement est prévu sur plusieurs phases).

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

Détermination du coût de revient

L'EPFIF ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le coût de revient correspond au prix d'acquisition incluant les frais annexes, auxquels se rajoutent les frais supportés par l'EPFIF, tels que les impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires et de sécurisation, entretien et tous honoraires versés à des tiers (dépenses d'études, de travaux, de mise en état des biens...). Lorsqu'elles existent, les subventions perçues pour la réalisation du projet et les recettes de gestion reçues par l'EPFIF pendant le portage, sont déduites du prix de cession.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, les cessions au profit 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.

Sort des biens revendus à la collectivité

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

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

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

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

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

Article 13 : Dispositifs de suivi

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

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenues sont précisées dans les modalités techniques annexées à la présente convention.

Article 14 : Evolution de la convention

Modification de la convention

La présente convention peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel. Les avenants peuvent porter sur les conditions spécifiques et générales d'intervention, dans le sens de l'évolution de l'intervention des parties.

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 15 : Terme de la convention

Equilibre financier 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 la commune qui est tenue de lui verser la différence entre les deux prix.

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'EPCI 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, ou date ultime de réalisation de la clause résolutoire.

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. Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte. Il est en droit de procéder à leur revente et jusqu'à la cession définitive, il en assume la gestion et tous les frais inhérents au portage.

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune et l'EPCI sont tenus de rembourser les dépenses de l'EPFIF sur présentation des justificatifs liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) menées en accord avec le signataire assumant l'obligation de rachat et en lien avec les secteurs définis à l'article 4, 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 16 : Conformité RGPD

Les parties s'obligent dans l'exécution de la présente convention au respect du Règlement Général de la Protection des Données n° 2016/679 (RGPD).

Toute information transmise à l'occasion de la mise en œuvre de la présente convention ou qui contiendrait, à quelque titre que ce soit, des éléments reconnus par la loi ou la jurisprudence comme liés à la vie privée ou ayant un caractère personnel ou des données permettant d'identifier des personnes ne pourra être utilisée qu'aux seules fins explicitement prévues lors de sa communication. Il incombe notamment à chacun de s'assurer, sous sa responsabilité, des bases légales et finalités poursuivies, et plus généralement, d'assurer la licéité des traitements qu'il effectue et de ceux qu'il communique.

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 d'Osny

La communauté d'agglomération de Cergy
Pontoise

Jean Michel LEVESQUE
Le Maire

Jean Paul JEANDON
Le Président

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

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

Annexe 1 : Modalités techniques d'intervention

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

Annexe 3 : Tableau des parcelles acquises visées à l'article 8.