

## **CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE**

Entre

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France  
Et la commune des Loges-en-Josas

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA  
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL  
MUNICIPAL DU - 4 FEV. 2021  
Le Maire,



Caroline DOUCERAIN

Entre

La commune des Loges-en-Josas représentée par son Maire, Caroline DOUCERAIN, 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'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 des Loges-en-Josas (248 ha, 1 564 habitants) est localisée à l'est du département des Yvelines à environ 6 km au sud de Versailles. Elle est membre de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc depuis 2003 et se situe dans le périmètre de l'opération d'intérêt national Paris Saclay. L'accessibilité routière est assurée par les routes départementales 938 et 446 et elle est desservie également par la gare RER C de Petit Jouy / Les Loges localisée à environ 1 km du site objet de la présente convention.

Située à aux franges de Versailles, la commune est essentiellement résidentielle avec un tissu pavillonnaire peu dense, mais elle héberge également une zone d'activité. Elle offre à ses habitants un cadre de vie très qualitatif avec de nombreux espaces vert de respiration, parmi lesquels le golf de la Boulie.

Menant une politique de diversification de l'habitat en renouvellement urbain, la commune a sollicité l'EPIFIF pour une veille foncière sur une grande partie des zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'urbanisme en vigueur. L'objectif est d'y saisir des opportunités foncières afin de permettre la réalisation de projets de logements comportant 25 % de logements locatifs sociaux.

Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPIFIF 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 des Loges-en-Josas et l'EPIFIF 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

<b>I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION</b> .....	<b>4</b>
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 SUR LE PROGRAMME.....	4
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF PAR LA COMMUNE.....	5
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE .....	5
<b>II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION</b> .....	<b>5</b>
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION .....	5
ARTICLE 10 : ACQUISITIONS.....	6
ARTICLE 11 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF .....	6
ARTICLE 12 : CESSATION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF .....	6
ARTICLE 13 : CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE.....	7
ARTICLE 14 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....	7
ARTICLE 15 : EVOLUTION DE LA CONVENTION.....	7
ARTICLE 16 : TERME DE LA CONVENTION .....	7
ARTICLE 17 : CONTENTIEUX.....	8

**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 et la commune des Loges-en-Josas. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune des Loges-en-Josas dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune des Loges-en-Josas 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 5 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****Veille foncière**

L'EPFIF procède, au cas par cas, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur le périmètre « Centre-Bourg » référencé en annexe 1.

**Unité foncière juxtante**

Sur les secteurs définis en supra, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière juxtante, sous la double condition : d'une opportunité 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 sur le programme****Contenu du programme**

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. Le pourcentage de logements sociaux sur les terrains portés par l'EPFIF est de 25% minimum.

### **Qualité environnementale des constructions**

La commune 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 par la commune**

#### **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 des Loges-en-Josas s'engage à racheter les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4.

#### **Possibilité de désignation d'un opérateur comme acquéreur, par substitution à la commune**

La commune peut également faire racheter les biens acquis par l'EPFIF par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'elle désigne officiellement par courrier.

Dans ce cas, l'opérateur reprend l'intégralité des engagements prévus dans la présente convention. La commune reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libérée 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 la commune (ou un opérateur désigné par elle) doit impérativement intervenir avant le terme de la convention. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

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

### **Article 8 : Engagements de la commune 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 entame toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets, objets de la présente convention. En cas de besoin, elle s'engage notamment à lancer des procédures d'aménagement, à favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires et à procéder à toute adaptation nécessaire.

En cas de transfert de la compétence « Plan local d'urbanisme » à l'Etablissement public de coopération intercommunale dont elle dépend, la commune s'engage à se rapprocher de ce dernier afin de permettre la sortie des opérations prévues par la présente convention.

### **Droits de préemption et de priorité**

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente.

Selon les textes en vigueur, la commune délègue, au cas par cas, ses 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 s'engage à entamer toutes démarches pour parvenir à la délégation, au cas par cas, de ces droits à l'EPFIF.

### **Article 9 : 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 pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

### **Article 10 : 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. 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. Cette occupation ne peut pas durer au-delà du terme du portage.

### **Article 11 : 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 à la commune, ou à l'opérateur désigné par elle, 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 la commune qui est tenue 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 de la commune 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 12 : Cessation du portage pour le compte de la commune**

Dans le cas où la commune 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 de la commune, les frais résultant de ce portage sont à la charge de celle-ci.

#### **Article 13 : Dispositifs de suivi**

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la commune 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 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**

##### **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 ou l'opérateur désigné par elle, 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 à la commune.

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 16 : 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 deux exemplaires originaux.

La commune des Loges-en-Josas



Caroline DOUCERAIN  
La Maire

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

Gilles BOUVELOT  
Le Directeur Général

---

### **Annexes :**

Annexe 1 : Plans de délimitation du périmètre visé à l'article 4

Annexe 2 : Protocole d'intervention signé par les parties.