

## **CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE**

Entre

l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, **Accusé de réception – Ministère de l'intérieur**  
la communauté d'agglomération Melun Val de Seine 077-227700010-20181220-lmc100000018379-DE  
la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne  
le Département de Seine-et-Marne **Acte Certifié exécutoire**  
et l'Etat

Envoi Préfecture : 24/12/2018  
Réception Préfet : 24/12/2018  
Publication RAAD : 24/12/2018

Entre

La communauté d'agglomération de Melun Val de Seine représentée par son Président, Louis VOGEL, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil communautaire en date du ..... ;  
désignée ci-après par les initiales « la CAMVS »

La communauté d'agglomération de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart représentée par son Président, Francis CHOUAT, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau communautaire en date du ..... ;  
désignée ci-après par le terme « la CA Grand Paris Sud »

Le Département de Seine-et-Marne représenté par son Président, Patrick SEPTIERS, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil départemental en date du ..... ;  
désigné ci-après par le terme « le Département de Seine-et-Marne »

et

l'Etat représenté par la Préfète du Département de Seine-et-Marne Béatrice ABOLLIVIER ;  
désigné ci-après par le terme « l'Etat »

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 10 décembre 2015 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du ..... ;

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

## **PREAMBULE**

Situé dans le département de Seine-et-Marne, le secteur de Paris/Villaroche s'étend sur les communes de Réau (Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart), Limoges-Fourches, Lissy et Montereau-sur-le Jard (Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine). Ce secteur est un pôle d'activité spécialisé dans les industries aéronautique, spatiale et de la défense, et se déploie autour de l'aérodrome de Melun-Villaroche. L'aérodrome de 400 ha est propriété du SYMPAV, Syndicat Mixte du Pôle d'Activités de Paris/Villaroche. La principale entreprise de ce secteur est SAFRAN, qui dispose de 90 ha.

Le secteur de Paris/Villaroche dispose d'un potentiel foncier qui constitue un atout pour lui permettre de devenir un pôle de premier plan dans la filière aéronautique francilienne. A l'horizon 2030, le SDRIF offre un potentiel de 525 ha urbanisables répartis entre les deux intercommunalités et prévoit que « ce pôle aéronautique de Villaroche autour de la SNECMA (SAFRAN) a vocation à être un des moteurs économiques du territoire (...) orientés vers les activités aéronautiques et spatiales. Le développement (...) devra préférentiellement proposer une urbanisation sur les terrains disponibles autour du site même de l'aérodrome. »

Adopté par le Conseil régional en décembre 2016, le Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) vise entre autres à soutenir et développer la vocation aéronautique du pôle de Paris/Villaroche tout comme les deux Contrats d'intérêt national (Porte sud du Grand Paris et Melun Val de Seine)

Souhaitant une vision partagée du développement du pôle de Paris/Villaroche, l'Etat, la CAMVS, la CA Grand Paris Sud et le Département de Seine-et-Marne ont signé le 6 avril 2018 un protocole d'études relatives à l'aménagement du site, dans la perspective de l'élaboration d'un schéma d'aménagement dans la même temporalité que le SDRIF, à l'horizon 2030.

Parallèlement, la mise en place d'une Zone d'aménagement différé est à l'étude, avec d'ores et déjà un arrêté préfectoral de pré-ZAD pris le 19 octobre 2018 au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur 378 ha afin de préserver l'aménagement du site.

Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF qui a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités et de l'Etat par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière.

La communauté d'agglomération Melun Val de Seine, la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, le Département de Seine-et-Marne, l'Etat 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

<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>3</b>
<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 SPECIFIQUES DE LA CAMVS, DE LA CA GRAND PARIS SUD ET DE L'ETAT SUR LE PROGRAMME .....	5
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF .....	5
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE .....	6
<b>II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.....</b>	<b>6</b>
ARTICLE 8 : ENGAGEMENTS DE LA CAMVS, DE LA CA GRAND PARIS SUD ET DE L'ETAT NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION .....	6
ARTICLE 9 : ACQUISITIONS .....	6
ARTICLE 10 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF .....	7
ARTICLE 11 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF .....	7
ARTICLE 12 : CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE D'UN SIGNATAIRE ASSUMANT L'OBLIGATION DE RACHAT .....	8
ARTICLE 13 : DISPOSITIFS DE SUIVI .....	8
ARTICLE 14 : EVOLUTION DE LA CONVENTION .....	8
ARTICLE 15 : TERME DE LA CONVENTION.....	8
ARTICLE 17 : CONTENTIEUX .....	9

## 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 communauté d'agglomération de Melun Val de Seine (CAMVS), la communauté d'agglomération de Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart (CA Grand Paris Sud), le Département de Seine-et-Marne et l'Etat. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire des communautés d'agglomérations dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la CAMVS, de la CA Grand Paris Sud, de l'Etat 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.

Les modalités techniques d'intervention de l'EPFIF sont annexées 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.

Les Parties conviennent que la durée de la convention pourra être prorogée par voie d'avenant, selon les modalités prévues à l'article 14.

### **Article 3 : Enveloppe financière de la convention**

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 15 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 dans les périmètres « Périmètre CA GPS Nord », « Périmètre CA GPS Sud » « Périmètre CAMVS Ouest » et « Périmètre CAMVS Est » référencés en annexe 1, 2, 3 et 4.

#### **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 spécifiques de la CAMVS, de la CA Grand Paris Sud et de l'Etat sur le programme**

### **Contenu du Programme**

Sur les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, la programmation, portant sur les 378 ha de terrains mobilisables, sera préférentiellement orientée sur les activités aéronautiques et spatiales. La programmation définitive sera déterminée dans le cadre de l'élaboration du Schéma d'aménagement pour le site Paris/Villaroche ayant fait l'objet d'un accord partenarial en date du 6 avril 2018 associant l'Etat, la CAMVS, la CA Grand Paris Sud et le Département de Seine-et-Marne.

### **Qualité environnementale des constructions**

Les signataires assumant l'obligation de rachat (article 6), s'obligent 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.

La création de la ZAD étant nécessaire pour la mise en œuvre de la présente convention, l'Etat s'engage à la mise en place, au bénéfice de l'EPFIF, d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur le secteur de Paris/Villaroche, dans les deux années suivant l'arrêté de pré-ZAD pris en date du 19 octobre 2018. Passé ce délai, si la ZAD n'a pas été arrêtée, l'EPFIF cesse ses acquisitions et les signataires assumant l'obligation de rachat procèdent au rachat des terrains déjà acquis par l'EPFIF, conformément à l'article 6 et le cas échéant, selon des modalités à fixer d'un commun accord.

## **Article 6 : Rachat des biens acquis par l'EPFIF**

### **Rachat des biens par la CAMVS, la CA Grand Paris Sud**

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, sur les secteurs définis à l'article 4, la CAMVS s'engage à racheter les biens acquis sur les secteurs « Périmètre CAMVS Est » et « Périmètre CAMVS Ouest », et la CA Grand Paris Sud s'engage à racheter les biens acquis sur les secteurs « Périmètre CA GPS Sud » et « Périmètre CA GPS Nord ».

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 aux signataires assumant l'obligation de rachat**

Les signataires assumant l'obligation de rachat peuvent également faire racheter les biens acquis par l'EPFIF par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'ils désignent officiellement par courrier.

Dans ce cas, l'opérateur reprend l'intégralité des engagements prévus dans la présente convention. Les signataires assumant l'obligation de rachat restent toutefois solidaires de sa bonne exécution et dans une obligation de moyen ne sont pas libérés des obligations contractuelles formulées à l'article 5.

## **Article 7 : Durées de portage**

### **Durée du portage**

Les durées de portage, tous types d'intervention confondus, s'achèvent au plus tard au terme de la convention, le cas échéant prorogée. Le rachat des biens par un signataire assumant l'obligation de rachat (ou un opérateur désigné par lui) doit donc impérativement intervenir avant le terme de la convention. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

### **Protocole de cession**

Un protocole unique et spécifique, ayant pour objet de déterminer un calendrier échelonné de cession, peut être conclu entre les signataires assumant l'obligation de rachat, l'EPFIF et l'aménageur. 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.

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

## **Article 8 : Engagements de la CAMVS, de la CA Grand Paris Sud et de l'Etat 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 CAMVS, la CA Grand Paris Sud et l'Etat 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 dans la limite de leurs compétences respectives et à procéder à toute adaptation nécessaire.

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

L'EPFIF intervient notamment au moyen des droits de préemption et de priorité qui lui seront attribués dans l'arrêté de ZAD sur le secteur de Paris/Villaroche, tel que projeté dans l'arrêté de pré ZAD en date du 19 octobre 2018.

## **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 établissements publics de coopération intercommunale 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.

## **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 à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et au décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics. 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.

### **Gestion locative du patrimoine foncier agricole de l'EPFIF**

Conformément à la Convention de partenariat SAFER-EPFIF, la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural d'Ile de France (SAFER) peut assurer, sur demande de l'EPFIF, la gestion des parcelles de l'EPFIF à usage agricole. Cette gestion est déléguée par la signature de conventions de mise à disposition, qui sont dérogoratoires au statut de fermage et respectent les conditions définies à l'article L 142-6 du Code Rural. Elles permettent également à la SAFER de mettre en place des contrats subsidiaires avec un exploitant. En tout état de cause, elles prennent fin à l'issue de la convention du portage foncier de l'EPFIF.

## **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 un signataire assumant l'obligation de rachat, ou à l'opérateur désigné par lui, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. Des péréquations restent possibles entre différentes opérations, néanmoins à l'issue de la convention, s'il s'avère que le prix de vente final de l'ensemble des biens est inférieur au coût de revient, l'EPFIF en informe le signataire assumant l'obligation de rachat qui est tenu de lui verser la différence entre les deux prix, sur justificatifs.

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.

### **Article 12 : Cessation du portage pour le compte d'un signataire assumant l'obligation de rachat**

Dans le cas où un signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation de rachat, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte.

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

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

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la CAMVS, la CA Grand Paris Sud, au Département de Seine-et-Marne et à l'Etat 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, rassemblant l'EPFIF, la CAMVS, la CA Grand Paris Sud, le Département de Seine-et-Marne et l'Etat sont mis en place, dont les modalités de tenues sont précisées dans l'annexe à la présente convention « modalités techniques ».

### **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 la durée, 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, le cas échéant prorogée.

Si les biens acquis par l'EPFIF ont tous été revendus à la CAMVS, la CA Grand Paris ou l'opérateur désigné par elles, l'EPFIF procède à la clôture de la présente convention.

Si les cessions de biens acquis par l'EPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés (soit parce que l'ensemble des conditions suspensives ou résolutoires n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu), la convention arrivée à son terme continue à produire ses effets juridiques et financiers et l'EPFIF continue à porter les biens jusqu'à complet encaissement du prix.

Conformément à l'article 6 (Rachat des biens acquis par l'EPFIF), en cas de rupture d'un acte (promesse de vente ou équivalent) ou si des biens ne sont pas cédés et ne font l'objet d'aucun acte de cession en cours d'exécution, l'EPFIF adresse une demande de rachat au signataire assumant cette obligation.

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, les signataires assumant l'obligation de rachat peuvent être tenus de rembourser les dépenses de l'EPFIF liées à l'action foncière.

### **Résiliation**

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, dès lors que les biens portés par l'EPFIF ont été cédés et qu'aucun bien n'est en portage.

### **Article 17 : Contentieux**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal compétent.

Fait à ..... le..... en cinq exemplaires originaux.

La communauté  
d'agglomération de Melun Val  
de Seine

La communauté  
d'agglomération de Grand  
Paris Sud  
Seine-Essonne-Sénart

Le Département  
de Seine-et-Marne

Louis Vogel  
Le Président

Francis Chouat  
Le Président

Patrick SEPTIERS  
Le Président

L'Etat

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

Béatrice ABOLLIVIER  
Préfète du Département  
de Seine-et-Marne

Gilles BOUVELOT  
Le Directeur Général

---

### **Annexes :**

Annexe 1, 2, 3 et 4 : Plans de délimitation des périmètres visés à l'article 4

Annexe 5 : Modalités techniques d'intervention