



VILLE  
D'ARPAJON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 7 DECEMBRE 2022

DÉLIBÉRATION n° 2022-102 du 7 décembre 2022

**OBJET :** Convention d'intervention foncière entre la commune d'Arpajon, Coeur d'Essonne Agglomération (CDEA) et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)

<p>Nombre de conseillers en exercice : <b>33</b></p> <p>Présents et représentés : <b>32</b></p> <p>Absent(s) excusé(s) : <b>1</b></p> <p>Date de la convocation : <b>1er décembre 2022</b></p> <p><i>(Article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales)</i></p>	<p>L'An deux mille vingt-deux le sept décembre, le Conseil Municipal de la Ville d'Arpajon dûment convoqué, s'est réuni à l'Espace Concorde en salle Cézanne, sous la Présidence de Monsieur Christian BERAUD, Maire.</p> <p><b><u>ÉTAIENT PRÉSENTS :</u></b></p> <p>M. BERAUD, Mme TAUNAY, M. FICHEUX, Mme KRIMI, Mme BRAQUET, M. LEVALLET, Mme ALMEIDA, M. DUBOIS, Mme COMTE, M. FOURNIER, Mme TOHON, M. LE STÈR, Mme LEBEAULT, M. BAC, Mme DE CARVALHO, M. KERVRAN, M. EMMENECKER, Mme CAZER, M. GOURTAY, Mme LE MAÎTRE, M. JARNOUX, Mme PERDEREAU, M. DANIEL, Mme COSSIC, Mme GUEDON, M. CORNET, Mme PERRON</p> <p><b><u>ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :</u></b></p> <p>M. CRUZILLAC par M. LEVALLET, Mme JANIN par Mme ALMEIDA, M. LANSADE par M. FOURNIER, Mme TALLEC par M. FICHEUX, Mme BLANC par Mme PERRON</p> <p><b><u>ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS :</u></b></p> <p>Mme PREVIDI</p>
--	--

Mme ALMEIDA est nommée Secrétaire de séance, conformément à l'article L.2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**DÉLIBÉRATION n°2022-102 du 7 décembre 2022**

**OBJET : Convention d'intervention foncière entre la commune d'Arpajon, Coeur d'Essonne Agglomération (CDEA) et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)**

La commune d'Arpajon, Coeur Essonne Agglomération et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ont signé, le 27 octobre 2016, une convention foncière, d'un montant de 6 millions d'euros Hors Taxe, pour une action foncière sur différents secteurs, de tailles variables, répartis sur l'ensemble du territoire :

- En maîtrise foncière : la ZAC des Belles Vues
- En veille foncière : « centre » afin que l'EPFIF puisse accompagner la commune dans les besoins qu'elle a identifiés en secteur diffus

Sur le périmètre de maîtrise foncière de la ZAC, l'EPFIF a acquis 0.4 ha de parcelle pour un montant de 35 000€. Sur le périmètre de veille foncière, l'EPFIF a acquis une surface de 0.49 ha pour un montant de 2 100 000€.

Conformément à son article 2, la durée de la convention expire au 31 décembre 2022.

La commune d'Arpajon, Coeur d'Essonne Agglomération et l'EPFIF, ont donc convenu de poursuivre ce partenariat afin de mener une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs rappelés ci-avant.

La nouvelle convention est proposée avec les objectifs suivants :

- Réduction du périmètre de maîtrise foncière compte tenu des interventions déjà réalisées dans le cadre de la mise en place de la ZAC des Belles Vues.
- Reconduction du périmètre de veille foncière pour répondre aux besoins exprimés par la ville et les nouveaux projets en cours. Le Conseil Municipal est invité à approuver la signature de la convention d'intervention foncière avec l'EPFIF et la CDEA.

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

**VU** le Code de l'Urbanisme,

**VU** le décret 2006-1140 en date du 13/09/2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

**VU** sa délibération n°2019-76 du 25 septembre 2019 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme,

**VU** sa délibération n°2020-78 du 23 septembre 2020 relative à la prise en compte des observations émises par le préfet sur le projet approuvé,

**VU** l'échéance de la convention tripartite d'intervention foncière signé le 27 octobre 2016 entre la commune d'Arpajon, Coeur d'Essonne Agglomération et l'EPFIF,

**VU** le courriel de l'EPFIF en date du 26 octobre 2022 transmettant à la commune un projet de convention avec ses annexes,

**VU** ledit projet de convention et ses annexes,

**CONSIDERANT** la nécessité de de poursuivre les acquisitions foncières dans la ZAC des Belles Vues,

**CONSIDERANT** la nécessité de maîtriser au mieux l'évolution de l'urbanisation et la gestion du foncier dans le centre-ville,

**CONSIDERANT** que l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est habilité à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme,

**CONSIDERANT** que ledit projet de convention et ses annexes, tels que formulés, répondent aux volontés de la commune,

**VU** l'avis de la commission d'urbanisme en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022,

**Après en avoir délibéré,**

**APPROUVE** les termes du projet de convention tripartite d'intervention foncière, ainsi que ses annexes, tels qu'annexés à la présente, à signer avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France et Cœur d'Essonne Agglomération.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ladite convention et tous les documents nécessaires.

**DONNE** pouvoir au Maire de poursuivre l'exécution de la présente délibération.

**Adoptée à la majorité avec 25 voix pour, 5 voix contre (Mme PERDEREAU, M. DANIEL, Mme COSSIC, Mme GUEDON, M. CORNET) et 2 abstentions (Mme PERRON, Mme BLANC)**

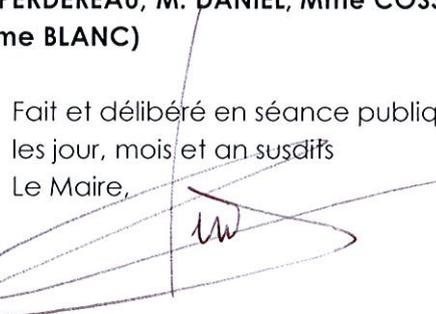
Le Maire certifie que la présente délibération est exécutoire en application de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire,  
Christian BERAUD.



Fait et délibéré en séance publique  
les jour, mois et an susdits

Le Maire,

  
Christian BERAUD.

**CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE**

Entre  
l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France,  
la commune d'Arpajon,  
et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération

**PREAMBULE**

Située au cœur du département de l'Essonne, la commune d'Arpajon (240 ha, 10 481 habitants) appartient, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, à la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération.

La commune d'Arpajon, à cinq kilomètres au sud de la Francilienne, est accessible par la RN20, et dispose d'une gare desservie par le RER C avec une fréquence de deux trains par heure.

L'EPFIF, la commune d'Arpajon et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération ont signé, le 27 octobre 2016, une convention d'intervention foncière, d'un montant de 6 M€, pour une action foncière sur deux secteurs :

- Sur le périmètre de maîtrise foncière de la ZAC des « Belles Vues », pour que la cession des biens acquis par l'EPFIF puisse intervenir dans les phases prévues par le protocole de cession signé avec l'aménageur et les collectivités.
- Sur le périmètre de veille foncière en centre-bourg, afin que l'EPFIF puisse accompagner la commune dans les besoins qu'elle a identifiés en secteur diffus.

La convention arrivant à la fin de son délai de validité au 31 décembre 2022, une convention de substitution est mise en place pour prolonger l'action engagée.

La commune d'Arpajon a pour objectif de développer au sein du tissu existant des opérations immobilières permettant un renouvellement urbain et la mise en valeur de ses axes stratégiques, en particulier les entrées de ville. Ces projets doivent permettre la production de logements de qualité et la conservation de la dynamique commerciale d'Arpajon.

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 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 pour laquelle l'EPFIF s'inscrit dans la logique dite « ABCD » visant la réduction de l'artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la commune d'Arpajon et communauté d'agglomération de Cœur d'Essonne Agglomération 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 :

Entre  
La commune d'Arpajon représentée par son Maire, Christian BERAUD, 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 Cœur d'Essonne Agglomération représentée par son Président, Eric BRAIVE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil communautaire en date du ..... ;  
désignée ci-après par le terme « l'EPFI »

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France, Établissement public de l'État 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 14<sup>ème</sup> 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.

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'Arpajon et la communauté d'agglomération de Cœur d'Essonne Agglomération. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune d'Arpajon dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune d'Arpajon, de la communauté d'agglomération de Cœur d'Essonne Agglomération 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 2028.

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

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 8 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**

**Maîtrise 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 du site dit « ZAC des Belles Vues » référencé en annexe 2.

**Veille foncière**

L'EPFIF procède, au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduits, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur les périmètres dits « Centre » référencé en annexe 2.

**Unité foncière joutante**

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

**TABLE DES MATIERES**

I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION .....	4
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION .....	4
ARTICLE 2 : DURÉE 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 .....	5
CONTENU DU PROGRAMME .....	5
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF .....	5
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE .....	6
ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES .....	6
REPRISE DES ENGAGEMENTS ISSUS D'UNE PRECEDENTE CONVENTION .....	6
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.....	6
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPCI NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION.....	6
ARTICLE 10 : ACQUISITIONS.....	7
ARTICLE 11 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS.....	7
ARTICLE 12 : CESSATION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF .....	8
ARTICLE 13 : CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DU SIGNATAIRE ASSUMANT L'OBLIGATION DE RACHAT.....	9
ARTICLE 14 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....	9
ARTICLE 15 : EVOLUTION DE LA CONVENTION .....	9
ARTICLE 16 : TERME DE LA CONVENTION .....	9
ARTICLE 17 : CONTENTIEUX.....	10

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

##### **Contenu du programme**

Sur le site de maîtrise foncière « ZAC des Belles Vues », le programme comporte 45 logements par hectare minimum, dont 30% de logements locatifs sociaux, et 4 000 m<sup>2</sup> de surface d'activités par hectare minimum.

Sur le périmètre de veille « Centre », 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 dans les opérations de l'EPFIF est de 30%.

##### **Qualité environnementale des opérations**

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique des territoires.

Les opérations veilleront à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ainsi qu'au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville. Elles viseront un impact carbone réduit par l'obtention du label biosourcé et d'un seuil d'émission carbone anticipant les seuls de réglementation environnementale- et chercheront à valoriser et réemployer les matériaux de déconstruction. L'EPFIF apportera des éléments de diagnostic pour envisager la réhabilitation des bâtiments existants ou le remplissage de matériaux. Il apportera également son expertise à la commune pour la définition et l'évaluation de ces objectifs.

##### **Obligation de moyens**

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

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

##### **Rachat des biens par la commune et/ou l'EPCI**

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, sur le secteur « ZAC des Belles Vues » défini à l'article 4, la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération s'engage à racheter les biens acquis avant le terme de la convention (article 2 – Durée de la convention).

Sur le secteur « Centre » défini à l'article 4, la commune d'Arpajon s'engage à racheter les biens acquis avant le terme de la convention (article 2 – 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

##### **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.

##### **Protocole particulier de cession**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un protocole spécifique, ayant pour objet de déterminer un calendrier échelonné de cession, peut être conclu entre le signataire assumant l'obligation de rachat et l'EPFIF. La durée de ce protocole ne pourra excéder celle de la convention et aucune cession, ni aucun encaissement de prix, ne pourront être programmés après le terme de la présente convention.

#### Article 8 : Autres dispositions spécifiques

##### **Reprise des engagements issus d'une précédente convention**

Dans le cadre de la convention signée le 27 octobre 2016 entre la commune d'Arpajon, la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et 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 commune ou l'EPCI s'engage à racheter ces parcelles avant le terme de la convention.

A titre d'information, à la date du 20 octobre 2022 le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles est de 2 400 000 €. Le prix de vente 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.

#### **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 délègue, au cas par cas, leurs droits de préemption et de priorité à l'EPFIF.

Transfert de gestion et de jouissance  
Dans le cas d'un transfert de gestion et de jouissance du bien à la commune ou l'EPCI, 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 l'EPCI.

La commune ou l'EPCI peut/peuvent 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'EPPFIF ne peut dépasser le terme du portage (Article 7 - Durée de portage).

#### **Article 12 : Cession des biens acquis par l'EPPFIF**

##### **Principes de la cession**

Conformément au Programme Pluriannuel d'interventions de l'EPPFIF, 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).

##### **Détermination du coût de revient**

L'EPPFIF 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'EPPFIF, 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'EPPFIF pendant le portage, sont déduites du prix de cession.

L'EPPFIF 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'EPPFIF.

##### **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'EPPFIF en informe le signataire assumant l'obligation de rachat qui est tenu de lui verser la différence entre les deux prix.

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'engage à entamer toutes démarches pour parvenir à la délégation, au cas par cas, de ces droits à l'EPPFIF.

#### **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'EPPFIF 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'EPPFIF. L'EPPFIF et les collectivités agissent dans le cadre d'une coopération n'obéissant qu'à des considérations d'intérêt général, conformément aux dispositions nationales et européennes relatives aux commandes publiques.

##### **Modalités d'acquisition**

L'EPPFIF 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 exercice du droit de délaissement, en substitution notamment des bénéficiaires d'emplacements réservés ;
- par voie d'expropriation.

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

#### **Article 11 : Modalités de portage des biens**

##### **Principes relatifs aux modes de gestion**

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

La gestion des biens est confiée de préférence à la commune ou l'EPCI, lorsqu'il s'agit d'une gestion simple de proximité répondant à des besoins locaux. Elle est prise en charge par l'EPPFIF lorsqu'elle est plus complexe. Ce dernier fait appel, dans cette hypothèse, aux services d'un administrateur de biens.

##### **Gestion et occupation des biens**

L'EPPFIF, 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'EPPFIF a la charge de la gestion courante, notamment l'entretien, la surveillance, la sécurisation et le cas échéant la perception des recettes locales. L'EPPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres dont l'état le permet. Il 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.

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 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'Arpajon

La communauté d'agglomération  
Cœur d'Essonne Agglomération

Christian BERAUD  
Le Maire

Eric BRAIVE  
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.

#### **Article 13 : Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat**

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

#### **Article 14 : 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 15 : Evolution de la convention**

##### **Modification de la convention**

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

##### **Transformation des parties**

Les engagements prévus dans la présente convention se transmettent à la personne juridique issue de la transformation statutaire d'un des signataires.

En aucun cas, les modifications statutaires ou réglementaires d'une des parties ne sauraient être opposables à l'exécution de la convention.

#### **Article 16 : Termes de la convention**

##### **Terme de la convention**

Les biens acquis par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention doivent être cédés au plus tard le dernier jour de la convention.

Si les biens acquis par l'EPFIF ont tous été revendus à la commune, l'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.

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 (article 13 – Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat).