

CONVENTION STRATEGIQUE

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAL PARISIS

Représentée par :

Monsieur Yannick BOËDEC, agissant en qualité de Président, dûment habilité à signer la présente convention stratégique par délibération du conseil communautaire en date du ;

ci-après dénommée « **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 modifié, dont le siège est situé 4-14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement

Représenté par :

Monsieur Gilles BOUVELOT, agissant en qualité de Directeur Général nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer la présente convention stratégique par délibération du Bureau en date du ;

ci-après dénommé « **l'EPFIF** »,

d'autre part.

PREAMBULE	3
Article 1 : Objet de la convention	4
Article 2 : Durée de la convention	4
Article 3 : Enveloppe financière de la convention et cofinancement	4
Article 4 : Engagement des parties	5
Article 5 : Périmètres et sites d'études	7
Article 6 : Champs d'action de la présente convention	7
Article 7 : Comité de suivi.....	9
Article 8 : Evolution de la convention stratégique	10
Article 9 : Résiliation	10
Article 10 : Contentieux.....	10
Article 11 : Liste des annexes.....	10
Annexe 1 : Programme prévisionnel de travail.....	11

PREAMBULE

La convention stratégique entre la Communauté d'Agglomération Val Parisis et l'EPFIF, signée le 27 février 2020, a permis à l'EPFIF d'accompagner l'EPCI dans le cadre d'études urbaines portant sur des projets structurant du territoire sur les communes de Montigny, Pierrelaye et Herblay, et notamment en lien avec la requalification des abords de la RD 14.

L'objet de la présente convention est de se substituer à la précédente convention et de mettre à jour le champ d'action dans la présente convention afin de poursuivre et enrichir le partenariat pendant les cinq prochaines années.

Cette convention permettra le cas échéant de s'appuyer sur le contenu des études précédemment citées pour initier des études opérationnelles sur des périmètres plus réduits liés à de futures actions foncières.

Enfin l'EPFIF est présent sur l'ensemble du territoire communautaire à travers 13 conventions d'interventions foncières actives.

Les Parties poursuivent leur association pour former un partenariat stratégique et définir une politique foncière sur le moyen terme à l'échelle du territoire de la CA, selon les modalités définies ci-après.

Les Parties précisent que les déclarations contenues dans le présent exposé font partie intégrante de la présente convention stratégique.

CELA EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet de la convention

L'objet de la présente convention est de fixer les objectifs et les modalités de travail entre l'EPFIF et la Communauté d'Agglomération pour former un partenariat stratégique et définir une politique foncière sur le moyen terme à l'échelle du territoire de l'EPCI. Pour ce faire, les parties conviennent d'élaborer un programme de travail et d'expertises.

En complément de ce partenariat, il est ici rappelé que l'intervention de l'EPFIF pourra également se décliner localement par des conventions d'intervention foncière opérationnelles avec les communes du territoire de l'EPCI.

Article 2 : Durée de la convention

La présente convention stratégique prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 30 juin 2030.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention et cofinancement

Article 3.1 : Enveloppe financière

Le montant total du financement des études pris en charge par l'EPFIF pendant la durée de validité de la présente convention est plafonné à 250 k€ HT.

Il est ici précisé que l'EPFIF n'a pas obligation d'engager la totalité de ladite somme.

Article 3.2 : Cofinancement d'études

Sur sollicitation de l'EPCI, l'EPFIF peut cofinancer des études avec l'EPCI. Il s'agit d'études :

- A portée stratégique, planificatrice et réglementaire telles que des études liées à la révision ou l'élaboration de documents règlementaires de planification comportant un volet foncier.
- A portée documentaire et de connaissance du territoire telles que les études environnementales ou de développement durable.
- A portée pré-opérationnelle telles que les études urbaines, de développement économique, de requalification, de faisabilité, de capacités foncières à l'échelle d'un secteur.

Dans ce cadre, la participation financière de l'EPFIF, pour chaque étude, pourra s'élever au maximum à 50% du coût de l'étude TTC avec un plafond de 50 000 € et sans pouvoir dépasser le reste à charge de la collectivité en cas de cofinancements multiples.

Dans le cas d'études à portée pré-opérationnelle, portant sur un périmètre couvert par une convention d'intervention foncière avec la commune, le montant du cofinancement sera directement imputé sur le budget de la convention d'intervention foncière. De la même manière, une étude pré-opérationnelle réalisée dans le cadre de la présente convention, pourra, si une convention d'intervention foncière venait à couvrir l'opération concernée, être ré-imputée sur la convention d'intervention foncière.

Chaque cofinancement d'études fait l'objet, préalablement à la publication de l'avis d'appel public à la concurrence relatif à l'étude concernée, de la conclusion d'un protocole de cofinancement entre les parties.

Ce protocole comporte notamment les éléments suivants :

- le montant du cofinancement de l'EPFIF, ainsi que les modalités de participation de chaque partie ;
- les obligations suivantes à la charge de l'EPCI :
l'EPCI doit associer l'EPFIF à toutes les phases de préfiguration et d'élaboration de l'étude jusqu'à sa clôture et à la transmission de l'ensemble des livrables. Ainsi l'EPCI doit associer l'EPFIF particulièrement aux étapes suivantes :
 - Élaboration du CCTP : une première version doit être transmise à l'EPFIF pour avis et validation de son comité d'engagement préalablement à la publication de l'avis d'appel public à la concurrence du marché public concerné.
 - Analyse des offres : les offres (a minima les mémoires techniques et la composition des équipes) doivent être transmises ou consultables par l'EPFIF pour que ce dernier puisse émettre un avis technique qui contribuera au choix du ou des prestataires retenus. L'EPFIF pourra être associé et apporter son expertise lors des auditions des candidats. Le rapport d'analyse des offres sera transmis à l'EPFIF.
 - Participation aux COTECH et COPIL : l'EPFIF doit être invité aux réunions prévues dans le marché,
 - Transmission des livrables intermédiaires et finaux : l'EPFIF doit être destinataire de tous les livrables prévus dans le cadre du marché et participer à leur analyse avant validation de ces mêmes livrables.

Il est ici précisé que ces modalités de partenariat et obligations à la charge de l'EPCI sont développées et précisées dans chaque protocole de co-financement.

Article : 3.3 Financement d'études en intégralité

Sur proposition de l'EPFIF et avec accord de l'EPCI, l'EPFIF peut financer intégralement des études à portée pré-opérationnelle, notamment des études urbaines pré-opérationnelles ou des diagnostics fonciers, en prévision d'une intervention éventuelle de l'EPFIF dans le cadre d'une convention d'intervention foncière à venir.

Le financement intégral est décidé conjointement par les parties lors du comité de suivi (article 7) et selon leurs procédures internes, et confirmé par un échange de courriers. Il est convenu :

- Une association de l'EPCI et, le cas échéant, de la commune concernée à la rédaction du cahier des charges.
- Une livraison des documents produits par le prestataire adressés également à l'EPCI.

Dans ce cadre, les dépenses seront répercutées sur l'enveloppe globale de la présente convention stratégique, puis ré-imputées, le cas échéant, sur la convention d'intervention foncière à venir.

Article 4 : Engagement des parties

Article 4.1 : Engagement de l'EPFIF

Expertise foncière

L'EPFIF s'engage à mettre à la disposition de l'EPCI son expertise foncière pour la réalisation des objectifs fixés par la présente convention dans le cadre des champs d'expertise relatés à l'article 6.

Echange de données

L'EPFIF s'engage à communiquer régulièrement à l'EPCI toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire pour la bonne exécution de la convention, sous forme de document numérique. Les documents cartographiques seront transmis à la fois sous forme de fichiers PDF et/ou sous forme de fichiers SIG (Shapefile, Lambert 93). Les échanges de données entre l'EPFIF et l'EPCI pourront faire l'objet d'un protocole fixant les modalités, le périmètre et la fréquence de mise à jour des données.

Ces données et documents restent la pleine propriété de l'EPFIF.

Article 4.2 : Engagements de l'EPCI

Partenariat stratégique

L'EPCI associe en amont l'EPFIF dans la définition de sa stratégie foncière, notamment dans les champs d'expertise où l'EPFIF intervient au titre de la présente convention.

Hors cofinancements, l'EPCI s'engage à associer l'EPFIF au suivi du volet foncier des documents stratégiques et de planification intercommunaux (notamment à l'associer aux comités de pilotage) ainsi qu'à l'informer du suivi des documents de planification communaux.

Engagements liés aux modalités de cofinancement

Le cofinancement visé à l'article 3.2 est décidé conjointement par les parties lors du comité de suivi (article 7) et selon leurs procédures internes, et confirmé par la signature d'un protocole de cofinancement.

L'EPCI, qui est maître d'ouvrage de l'étude, s'engage :

- à associer l'EPFIF aux travaux préparatoires du marché public portant sur l'élaboration du cahier des charges ;
- à associer l'EPFIF à l'analyse des offres, dans les conditions prévues à l'article 3.2 ;
- à associer l'EPFIF au suivi de l'étude, notamment par la participation aux instances de suivi (COTECH, COPIL) ;
- à prévoir une livraison des documents produits par le prestataire adressée à l'EPFIF qui en est le copropriétaire, au titre du cofinancement.

Echanges de données

L'EPCI s'engage à transmettre l'ensemble des documents, en vigueur ou en cours d'élaboration, ainsi que les données nécessaires à la réalisation de la mission de l'EPFIF dans le cadre de la présente convention. Il s'agit notamment des documents réglementaires comme les Plans locaux d'urbanisme, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Programme Local de l'Habitat Intercommunal, Schéma de Cohérence Territoriale et documents de référence en lien avec des prescriptions environnementales, patrimoniales, de gestion de risques ou encore des données constituées en vue d'établir une stratégie foncière. Les documents cartographiques sont transmis à la fois sous forme de fichiers PDF et/ou sous forme de fichiers SIG (Shapefile, Lambert 93). Les échanges de données entre l'EPFIF et l'EPCI pourront faire l'objet d'un protocole fixant les modalités, le périmètre et la fréquence de mise à jour des données.

Ces données et documents restent la pleine propriété de l'EPCI.

Article 5 : Périmètres et sites d'études

La présente convention porte sur l'intégralité du territoire communautaire.

Article 6 : Champs d'action de la présente convention

L'EPFIF accompagne l'EPCI dans la définition d'une stratégie foncière globale au service de l'habitat, du développement économique et de l'environnement. A visée stratégique et pré-opérationnelle, elle permettra de mieux identifier les enjeux fonciers du territoire, anticiper les interventions, et pourra également alimenter l'élaboration des documents de planification règlementaires et des observatoires du foncier thématiques.

Habitat

L'EPFIF accompagne l'EPCI, notamment par un cofinancement d'études, pour la réalisation d'un diagnostic foncier accompagné d'une stratégie foncière et d'un programme d'action foncière en matière d'habitat. Ce travail pourra le cas échéant concourir à l'élaboration, au bilan à mi-parcours des documents stratégiques et règlementaires de l'EPCI tels que le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Pour le montage d'un observatoire de l'habitat et du foncier dans la suite de la mise en place du PLH, tel que défini par le décret du 12 octobre 2022, l'EPFIF apporte son appui en expertise et fournit en parallèle le suivi des informations foncières dont il dispose.

Sur sollicitation et après examen conjoint des besoins, l'EPFIF pourra cofinancer des études de mutabilité et/ou de capacité en secteurs diffus, principalement à vocation de logement. Ces études peuvent être réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFIF nécessitant, le cas échéant, un marché d'étude.

L'EPFIF souhaite accompagner les EPCI dans le développement de logements spécifiques / dédiés à des publics particuliers. Ainsi, les besoins des territoires en logements destinés aux personnes âgées, personnes handicapés, jeunes (étudiants ou actifs) et travailleurs clefs doivent pouvoir être pris en compte lorsque cela est pertinent, dans les études conduites par les EPCI.

Développement économique

Dans le cadre de la mise en place une stratégie d'aménagement économique prévoyant notamment l'intervention sur les emprises à vocation économique sur l'ensemble de son territoire en vue de les valoriser, les reconvertir ou de proposer de nouvelles opérations, nécessitant éventuellement une intervention de l'EPFIF. L'EPCI pourra solliciter un accompagnement de l'EPFIF, le cas échéant, par un cofinancement d'études. Cet accompagnement portera sur la réalisation d'un diagnostic foncier, d'une stratégie foncière et d'un plan d'actions ayant vocation à alimenter sa stratégie d'aménagement économique.

Plus localement et en préparation d'une intervention opérationnelle, l'EPFIF accompagne l'EPCI sur des études pré-opérationnelles visant à implanter et/ou maintenir des activités économiques et commerciales ou à définir des modalités de valorisation ou de reconversion de sites d'activités.

L'accompagnement, le cas échéant par un cofinancement d'études, porte en particulier sur le volet foncier, la programmation et le montage de projets économiques diffus ou en aménagement.

Etudes urbaines pré-opérationnelles

Sur sollicitation de l'EPCI, l'EPFIF pourra cofinancer des études de programmation urbaine sur des sites nécessitant une opération d'aménagement, ou des secteurs plus larges ayant vocation à faire l'objet d'une restructuration urbaine.

Transformation et optimisation des zones commerciales

Les espaces commerciaux (centres et galeries commerciaux, entrées de villes, pieds d'immeubles) font face depuis plusieurs années à des mutations profondes. L'attention est portée sur :

- leur optimisation foncière pour atteindre la sobriété foncière ;
- la mutation pour favoriser l'accessibilité et l'attractivité de ces espaces ;
- la diversification des usages (logements, services, développement économique).

L'EPFIF pourra donc accompagner l'EPCI dans la réalisation d'études préalables pour prioriser les actions (diagnostic, stratégie de développement économique, plan d'actions, plan guide, plan de financement du programme d'ensemble) visant à la requalification, la transformation ou la mutation de zones commerciales. Ces études permettront ensuite de définir l'opportunité et le mode d'intervention de l'EPFIF (ingénierie, acquisition, portage long par sa foncière) le plus adapté.

Recyclage des bureaux vers de nouveaux usages

Sur sollicitation de l'EPCI, l'EPFIF pourra cofinancer des études d'analyse de marché de reconversion, de recherche de gisement et de capacités foncières sur les actifs tertiaires de son territoire. Ces études seront réalisées en lien avec les communes souhaitant identifier des opportunités foncières dans le parc existant de bureaux en vue de leur transformation vers du logement ou d'autres activités économiques.

L'EPFIF pourra également accompagner l'EPCI dans le cadre de la réalisation d'études techniques en vue du recyclage d'actifs stratégiques offrant un potentiel de valorisation.

Connaitre les acteurs économiques présents

L'EPFIF s'est doté d'une mission Grands Comptes afin de recenser et de dialoguer avec les acteurs, opérateurs publics et privés qui détiennent ou gèrent des grandes emprises ou une multitude de fonciers ou d'actifs en Ile-de-France. Cette connaissance qui est complétée par des retours d'expérience internes thématiques, peut être mobilisée par les collectivités pour définir leur stratégie, comprendre les logiques d'implantation et dialoguer plus facilement avec certaines entreprises du territoire. Dans ce cadre, l'EPFIF peut ainsi transmettre à l'intercommunalité des exemples de réalisation d'opérations thématiques sur d'autres territoires (transformation d'actifs tertiaires, d'infrastructures médicales en déclin).

Environnement, agriculture, transition écologique, et renaturation

L'Environnement, l'agriculture, la transition écologique ainsi que la renaturation sont des enjeux à prendre en compte comme déterminants de l'action foncière. L'EPFIF porte des exigences d'aménagement et de qualité environnementale ambitieuses qui ménagent et préservent l'espace et les ressources et s'inscrit dans la logique « Eviter, Réduire, Compenser ».

Sur sollicitation de l'EPCI, l'EPFIF cofinance des études environnementales sur le territoire de l'EPCI sous réserve de l'accord des communes concernées. Ces études pourront permettre une meilleure

prise en compte de ces aspects sur le territoire de l'EPCI, notamment dans le cadre d'une stratégie foncière à moyen et long termes et de l'élaboration de documents règlementaires de planification.

En parallèle, sur sollicitation, l'EPIFIF pourra accompagner l'EPCI en préfiguration d'opérations qu'il pourra être amené à porter, mobilisant des problématiques liées au développement durable (gestion de l'eau, énergie, espaces verts, biodiversité...).

Stratégie de portage foncier et gestion dynamique et innovante

L'EPIFIF peut mettre à la disposition de l'EPCI son expertise de gestion, et l'accompagner dans l'élaboration à l'échelle de son territoire d'une stratégie d'occupation des biens innovante, sociale et solidaire, afin de trouver de nouveaux usages sur les sites en portage. L'EPCI en parallèle propose des occupants pour lesquels il aura préalablement étudié la faisabilité du projet et de son porteur au niveau technique et financier. Cette démarche s'inscrit dans le cadre de projets d'occupation précaire et temporaire, incluant les projets d'urbanisme transitoire. A ce titre et en pleine coordination avec les communes, l'EPIFIF peut accompagner l'EPCI, par un apport d'expertise, sur les projets d'agriculture urbaine en urbanisme transitoire et également dans le cadre d'expérimentations diverses visant à proposer une démarche de construction durable telle que la recréation de sols fertiles dans le cadre d'opérations de construction ou d'aménagements, ou encore la valorisation (réemploi, recyclage) de matériaux du BTP.

Article 7 : Comité de suivi

Rôle du Comité de Suivi

Un comité de suivi associant l'EPCI et l'EPIFIF se réunit au minimum une fois par an et en fonction des besoins. Il est coprésidé par le Président de l'EPCI et le Directeur Général de l'EPIFIF, ou leurs représentants. L'EPCI et l'EPIFIF associent, d'un commun accord, les partenaires nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie foncière communautaire. En tant qu'instance de décision, le comité de suivi pilote la mise en œuvre des actions définies par la présente convention stratégique. Il décide également des modalités de diffusion et de confidentialité propres à chaque étude.

Définition du programme de travail d'études et d'expertises

Le Comité de Suivi arrête le programme de travail d'études et d'expertises découlant de la présente convention stratégique et ses modalités d'exécution (déroulement pluriannuel, priorités, etc.). Il suit l'exécution de ce programme de travail, le réoriente si nécessaire, et suit son imputation sur l'enveloppe financière de la convention stratégique. Un programme prévisionnel de travail est annexé à la présente convention (annexe 1).

Résultat des études et définition des secteurs à enjeux et actions stratégiques

Le Comité de Suivi prend acte du résultat des études cofinancées ou financées intégralement par l'EPIFIF, ainsi que des analyses et expertises mises en œuvre dans le cadre de la présente convention stratégique. A ce titre, il peut être amené à définir des secteurs à enjeux pouvant donner lieu à une intervention opérationnelle de l'EPIFIF et les actions à mettre en œuvre afin de décliner localement ces orientations stratégiques, notamment dans le cadre de conventions d'intervention foncière opérationnelles conclues avec les communes concernées.

Article 8 : Evolution de la convention stratégique

Modification de la convention stratégique

La présente convention stratégique peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

Transformation des parties

En cas de modification statutaire d'un des signataires, les engagements prévus dans la présente convention stratégique se transmettent à la personne juridique issue de ladite modification.

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

Article 9 : Résiliation

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Article 10 : Contentieux

A l'occasion de toute contestation relative 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.

Article 11 : Liste des annexes

Annexe 1 : Programme prévisionnel de travail

Les Parties déclarent que les annexes listées font partie intégrante de la présente convention.

Fait à Paris, le..... En deux (2) exemplaires originaux.

La communauté d'agglomération
Val Parisis

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

Yannick BOËDEC
Le Président

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexe 1 : Programme prévisionnel de travail

Le programme prévisionnel a pour vocation de donner des intentions de travail suivant la signature de la convention stratégique. Il revient au comité de suivi de le faire évoluer.

Etudes de stratégie foncière :

L'EPFIF pourra être associé au lancement d'une étude portée par la CA et visant à une démarche de recherche et de qualification du foncier potentiellement mutable au sein du Territoire, qui permettra en outre d'adapter les critères de sélection des gisements fonciers aux spécificités du Territoire.

Développement économique :

Sur la base de la démarche pluriannuelle de redynamisation de l'ensemble de son parc d'activités économiques, l'EPFIF pourra être associé à la réalisation d'études ciblées sur des secteurs de requalification de zones d'activités économiques. Ces études pré-opérationnelles comprenant une approche foncière et programmatique doivent permettre de définir les modalités de reconversion de ces secteurs. Ces études pourraient notamment porter sur la ZAE « Les Châtaigniers » à Taverny, la ZAE du parc de Bessons et la ZAE la « Porte-Ouest » à Pierrelaye.

Etudes urbaines pré-opérationnelles :

Dans la continuité de l'étude d'identification de fonciers souhaitée par la CA, l'EPFIF pourra être associé dans la démarche de réflexion, la réalisation d'études ciblées et la recherche de déclinaison opérationnelle.

Habitat :

L'EPFIF pourra accompagner la CA dans la poursuite de l'élaboration du programme local de l'habitat (PLH), initié par la CA, notamment dans le cadre de l'approfondissement de la stratégie foncière.