

AVENANT N° 1

Préfecture de Paris
093-20038489-20240626-D-2024_100-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

A la convention d'intervention foncière conclue entre
la commune de Montigny-lès-Cormeilles,
la communauté d'agglomération Val Parisis
et l'Etablissement public foncier d'Ile de France

Convention signée le 26 juillet 2021

Entre

La commune de Montigny-lès-Cormeilles représentée par son Maire, Jean-Noël CARPENTIER, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du

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

La communauté d'agglomération Val Parisis, représentée par son Président, Yannick BOËDEC, 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 le présent avenant par délibération du Bureau en date du

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

Préambule

Dans une perspective de reconquête urbaine du centre-ville, la commune de Montigny-lès-Cormeilles, la communauté d'agglomération Val Parisis et l'EPFIF ont conclu le 26 juillet 2021 une nouvelle convention d'intervention foncière tripartite portant sur le secteur dit « Marceau Colin » (ancien « RD14 -OUEST»), à vocation de développement économique et de compétence communautaire.

Cette démarche s'inscrit dans une requalification des abords de la RD 14 sur le linéaire traversant cinq communes de l'agglomération. Une Charte d'Aménagement, dont l'élaboration et le suivi sont pilotés par la CA Val Parisis, doit garantir la cohérence d'ensemble autour notamment de la reconquête urbaine des Villes et du renouveau de l'offre commerciale.

Lors de son travail sur la restructuration des abords ignymontains de la RD 14, la commune a émis la volonté de faire évoluer son plan guide afin de rattacher le nord du secteur « Marceau Colin » à son projet de nouvelle centralité, notamment avec davantage de mixité fonctionnelle. Afin de rendre compte de ces évolutions, il convient de scinder le secteur actuel en deux secteurs distincts.

La création de ces nouveaux secteurs permettra la poursuite des négociations en cours dans le sud du périmètre actuel et la saisie d'opportunités dans les conditions de la veille foncières.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Modification de l'enveloppe financière de la convention

L'article 3 intitulé « Enveloppe financière de la convention » de la convention d'intervention foncière entre la commune, l'EPCI et l'EPFIF signée le 26 juillet 2021, est modifié de la manière suivante :

« Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 16 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 2 – Modification des secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF

L'article 4 intitulé « secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF » de la convention d'intervention foncière entre la commune, l'EPCI et l'EPFIF, signée le 26 juillet 2021, est modifié de la manière suivante :

« 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 permettant la mise en œuvre des objectifs de stratégie foncière et d'aménagement du territoire sur le périmètre dit « Marceau Colin Sud », référencé en annexe 2.1 et sur le périmètre « Marceau Colin Nord », référencé en annexe 2.2 »

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 3 – Modification des engagements de la commune et de l'EPCI sur le programme

L'article 5 intitulé « Engagements de la commune sur le programme » de la convention d'intervention foncière entre la commune, l'EPCI et l'EPFIF, signée le 26 juillet 2021, est modifié de la manière suivante :

« Dans le périmètre « Marceau Colin Sud » référencé en annexe 1.1, les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes comportent 2 600 m² de surface de plancher dédiée au développement d'activités économiques.

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 ».

Article 4 – Modification des modalités de rachat des biens acquis par l'EPFIF

L'article 6 intitulé « rachat des biens acquis par l'EPFIF » de la convention d'intervention foncière entre la commune, l'EPCI et l'EPFIF, signée le 26 juillet 2021, est modifié de la manière suivante :

« Rachat des biens par à la commune ou l'EPCI

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, la communauté d'agglomération Val Parisis s'engage à racheter les biens acquis dans le secteur « Marceau Colin Sud » défini à l'article 1. La commune s'engage pour sa part à racheter les biens acquis dans le secteur « Marceau Colin Nord » défini à l'article 2.

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

Article 5 – Modification des modalités de portage des biens acquis par l'EPFIF

L'article 11 intitulé « Modalités de portage des biens acquis par l'EPFIF » de la convention d'intervention entre la commune, l'EPCI et l'EPFIF, signée le 26 juillet 2021, est modifié de la manière suivante :

« 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.

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 ou à l'EPCI.

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.

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 commune ou l'EPCI

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.

Les principes généraux des obligations relevant de la collectivité 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 est autorisée, 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 6 – Modification des annexes

Les annexes 2 de la convention d'intervention foncière entre la commune, l'EPCI et l'EPFIF, signée le 26 juillet 2021, sont remplacées par les annexes jointes au présent avenant :

- Annexe 2.1 : Périmètre de veille foncière dit « Marceau colin Sud » référencé à l'article 4 modifié par l'avenant n°1 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF
- Annexe 2.2 : Périmètre de veille foncière dit « Marceau Colin Nord » référencé à l'article 4 modifiée par l'avenant n°1 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF

Les autres dispositions de la convention d'intervention foncière entre la commune, l'EPCI et l'EPFIF, signée le 26 juillet 2021, demeurent inchangées.

Fait à, le..... en 3 exemplaires originaux.

La commune de
Montigny-Lès-Cormeilles

La communauté d'agglomération
Val Parisis

Jean-Noël CARPENTIER
Le Maire

Yannick BOËDEC
Le Président

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

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

Annexes modifiées par l'avenant n°1 :

- *Annexe 2.1 - Périmètre de veille foncière dit « Marceau Colin Nord » référencé à l'article 4*
- *Annexe 2.2 - Périmètre de veille foncière dit « Marceau Colin Sud » référencé à l'article 4*