

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France
la commune de Malakoff,

Entre

La commune de MALAKOFF représentée par son Maire, Jacqueline BELHOMME, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 30 novembre 2016 ; 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 10 décembre 2015 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du 1^{er} décembre 2016 ; désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

PREAMBULE

Par convention cadre signée le 26 avril 2013, la commune de Malakoff et l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-Seine (EPF 92) ont décidé de collaborer sur différents secteurs d'intervention foncière.

Un premier avenant a été signé le 10 juillet 2015 et un second le 4 novembre 2015.

Par décret n°2015-525 du 12 mai 2015, l'EPF 92 a été dissous le 31 décembre 2015. Depuis le 1^{er} janvier 2016, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France a repris les biens, droits et obligations et notamment les conventions d'intervention de l'EPF 92.

A ce jour, l'intervention de l'EPF IDF est concentrée sur les secteurs suivants dits :

- « Danton/Charles Gaulle »
- « Péri-Brossolette »
- « Pierre Larousse »
- « Avaulée »

Les deux premiers sont inscrits en veille et les deux suivants en maîtrise.

Ces différents périmètres se situent dans des quartiers stratégiques en cours de renouvellement urbain dont l'évolution est prévue dans le cadre du PLU. A ce titre, ses périmètres constituent un outil permettant à la Commune de Malakoff de mener une politique foncière active inscrite dans un cadre social et intergénérationnel.

Sur ces périmètres, l'EPF IDF et la ville ont mené des études de faisabilité définissant une programmation et un bilan opérationnel. Parallèlement, l'EPF IDF a pu se saisir d'opportunités et s'est ainsi rendu maître d'une partie du foncier. La Commune est par ailleurs déjà propriétaire d'emprises foncières au sein de ces secteurs.

Outre ces périmètres préexistants, la commune souhaite élargir les secteurs d'intervention de l'EPF IF sur le quartier devant accueillir la gare du Grand Paris Express « Fort d'Issy, Vanves, Clamart » prévue à l'horizon 2022 et source de futures évolutions urbaines. Afin de maîtriser ce développement, différents ilots d'intervention ont ainsi été retenus dans le quartier du Clos Montholon notamment le long du boulevard des Frères Vigouroux et du boulevard Colonel Fabien.

Les parties ont convenu de poursuivre la collaboration sur l'ensemble de ces secteurs et de signer une nouvelle convention faisant référence au Plan Pluriannuel d'Intervention de l'EPF IF approuvé le 15 septembre 2016.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

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

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 et la commune de Malakoff. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Malakoff dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Malakoff et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'intervention 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 2022.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 65 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

Maitrise foncière

L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens de chacune des parcelles des périmètres suivants dits :

- « Pierre Larousse »
- « Avaulée »
- « Péri Brossolette »
- « Les Cerisiers »
- « Frères Vigouroux »
- « Place du Clos »
- « Les Garmants »
- « Les Roissys »

Veille foncière

L'EPFIF procède, au cas par cas, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur les périmètres suivants dits :

- « Danton-Charles De Gaulle »

L'ensemble des secteurs est référencé en annexes 1 à 9.

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

Sur les différents périmètres, les projets permettent la réalisation d'environ 1 000 logements dont environ 300 logements sociaux, et des commerces en conformité avec le PLU.

Les programmes par secteurs sont les suivants :

En périmètre de veille foncière :

- « Danton-Charles Gaulle » : environ 70 logements dont 50% de logements sociaux, commerces, crèche et extension des bureaux de l'entreprise Safran.

En périmètres de maîtrise foncière :

- « Péri-Brossolette » : environ 140 logements dont 40% de logements sociaux, environ 4500 m² SP de bureaux et commerces ;
- « Pierre Larousse » : environ 200 logements, dont 30% de logements sociaux et commerces ;
- « Avaulée » : environ 300 logements dont 30% de logements sociaux et commerces ;
- « Les Cerisiers » : environ 50 logements, dont 30% de logements sociaux ;
- « Frères Vigouroux » : environ 50 logements, dont 30% de logements sociaux ;
- « Place du Clos » : environ 100 logements, dont 30% de logements sociaux et commerces ;
- « Les Garmants » : environ 50 logements, dont 30% de logements sociaux ;
- « Les Roissys » : environ 50 logements dont 30% de logements sociaux et commerces.

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 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 de Malakoff s'engage à racheter les biens acquis dans le secteur 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 libéré 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.

Article 8 : Autres dispositions spécifiques

Reprise des engagements issus d'une précédente convention

Dans le cadre de la convention signée le 26 avril 2013 et modifiée par avenants n° 1 et 2 signés les 10 juillet 2015 et 4 novembre 2015, entre la commune de Malakoff et l'EPF 92, dont la dissolution a été mise en œuvre au 1^{er} janvier 2016 conformément au décret n°2015-525 du 12 mai 2015 et dont les biens, droits et conventions ont été repris par l'EPFIF, les parcelles référencées en annexe ont été acquises par l'EPF. Ces parcelles sont incluses dans les périmètres de la présente convention.

Conformément à l'article 6, la commune s'engage à racheter ces parcelles avant le terme de la convention.

A titre d'information, à la date du 03 novembre 2016, le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles est de 13 434 262 €. Ce montant tient compte de l'actualisation calculé jusqu'au 31 décembre 2015.

Conformément à l'article 13 de la convention cadre signée entre l'EPF 92 et la ville de Malakoff le 26 avril 2013, le prix de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF 92

définies dans le programme pluriannuel d'interventions (PPI) approuvé par son Conseil d'administration le 6 juillet 2012.

Le taux d'actualisation est précisé dans le PPI. En particulier, pour le logement libre, il sera de 2% par an, pour la période au-delà des deux ans de portage pendant lequel il est ramené à zéro. Pour le logement social, le portage gratuit sera prolongé à trois ans et le taux ramené à 1% par an pendant les deux années suivantes.

A compter du 1^{er} janvier 2016, date de dissolution de l'EPF des Hauts-de-Seine, le prix de revente est déterminé en tenant compte de la totalité des dépenses effectuées par l'EPFIF et calculé conformément à l'article Cession

Délégation des droits de préemption et de priorité sur l'ensemble d'un secteur visé à l'article 4

Selon les textes en vigueur, la commune délègue ses droits de préemption et de priorité à l'EPFIF sur l'ensemble des sites visés à l'article 4.

Lancement d'une déclaration d'utilité publique

Dans une obligation de moyen, si les négociations amiables s'avèrent infructueuses, la commune s'engage à demander au Préfet de déclarer d'utilité publique le projet, afin de garantir la maîtrise foncière.

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

Article 9 : 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 intercommunal 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 et sauf exception prévue à l'article 8, 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 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'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 11 : Modalités de portage des biens acquis par l'EPFIF

Gestion des biens

Dès que l'EPFIF est propriétaire des biens et en a la jouissance, il la transfère immédiatement à la Ville. Cette mise à disposition gratuite vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la Ville dans tous les devoirs et obligations de l'EPFIF. L'entretien et le gardiennage éventuels sont à la charge de la Ville qui doit prendre toutes assurances nécessaires pour réparer tout dommage qui pourrait survenir au cours de la gestion des biens.

La Ville doit informer sous cinq jours maximum l'EPFIF des événements particuliers, d'une manière non exhaustive : atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien, etc.

La Ville peut consentir à une occupation des biens, à titre gratuit ou onéreux, mais à titre précaire, à condition d'en informer préalablement l'EPFIF. Elle s'engage à remettre à l'EPFIF une copie de toute convention d'occupation qu'elle établit. Cette convention doit revêtir un caractère provisoire, révocable, qui ne confère au bénéficiaire aucun droit au maintien dans les lieux, aucune indemnité en fin d'occupation, aucun droit ou avantage reconnu aux locataires.

En conséquence, à l'expiration de la présente convention, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Ville prend fin de plein droit.

La Ville perçoit la totalité des redevances ou indemnités demandées aux occupants et en fixe librement le montant. Elle s'engage à faire son affaire personnelle de tout sinistre, dégradation, contestation, réclamation, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la location consentie par elle.

La période totale de mise à disposition ne peut excéder la durée du portage foncier. La mise à disposition est suspendue lorsque l'EPFIF procède à d'éventuels travaux de requalification et de démolition.

Le transfert de gestion et la mise à disposition d'un bien sont définitivement interrompus, de plein droit, le jour de la revente dudit bien.

Répartition de la gestion des immeubles entre la Ville et l'EPFIF (cas général)	
A la charge de la Ville	Au bénéfice de la Ville
<ul style="list-style-type: none"> - Toute réparation - Gestion locative et charges de copropriété - Taxes d'habitation, foncière, etc. - Assurances 	<ul style="list-style-type: none"> - Fixation, encaissement des loyers et indemnités d'occupation. - Récupération des charges
A la charge de l'EPFIF	Au bénéfice de l'EPFIF
<ul style="list-style-type: none"> - Assurances du propriétaire 	<ul style="list-style-type: none"> - Néant

Cas d'une occupation sans droits ni titres

Dans le cas d'une occupation, sans droits ni titres, intervenant sur des biens acquis par l'EPFIF, pendant la durée du portage foncier, celui-ci, en tant que propriétaire, mène toutes les procédures légales afin de permettre la libération des lieux.

La commune s'engage à mettre en œuvre toutes les actions nécessaires pour parvenir à la libération du bien.

Conditions particulières

Dans certains cas particuliers en accord avec la ville, l'EPFIF assurera la gestion de biens par l'intermédiaire de son administrateur de bien dans les conditions suivantes :

L'EPFIF en supporte les obligations de propriétaire et trouve des solutions d'occupation afin de limiter le coût du portage foncier. Sauf stipulation contraire, l'EPFIF a la charge de la gestion courante des biens, notamment entretien, assurance, sécurisation, paiement des taxes, perception des recettes d'occupation (le cas échéant). Certaines de ces missions sont déléguées à un administrateur de biens désigné par l'EPFIF, conformément au code des marchés publics.

Pour préserver la valeur patrimoniale des biens acquis, une solution d'occupation est recherchée pour les biens libres. Issue d'une concertation avec la commune, cette solution doit être compatible avec les durées de portage. En fonction de la nature et de l'état des biens, l'EPFIF pourra notamment contracter une convention d'occupation précaire (COP) ou une convention de mise à disposition avec une structure publique, une association reconnue d'utilité publique ou un bailleur social. L'EPFIF pourra également concéder des COP à usage d'activités économiques.

Article 12 : 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, peuvent être déduites du prix de cession.

Toutefois, est calculé conformément à l'article 8 de la présente convention, le prix de revient des biens acquis avant le 31 décembre 2015 relevant de la présente convention

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.

A compter du 1^{er} janvier 2016, date de dissolution de l'EPF des Hauts-de-Seine, le prix de revente est déterminé en tenant compte de la totalité des dépenses effectuées par l'EPFIF et calculé conformément à l'article Cession

Article 13 : 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 14 : 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 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 : 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

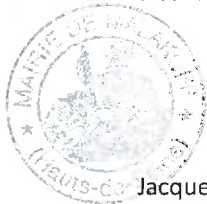
La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, dès lors que les biens portés par l'EPFIF ont été cédés et qu'aucun bien n'est en portage.

Article 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 Pons le 03 JAN. 2017 en deux exemplaires originaux.

La commune de Malakoff



Jacqueline BELHOMME
Le Maire

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



Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

Annexes 1 à 9 : Plans de délimitation des secteurs visés à l'article 4,
Annexe 10 : Tableau des parcelles acquises visées à l'article 8,
Annexe 11 : Protocole d'intervention signé par les parties.

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Malakoff et l'EPFIF

ANNEXE 2 - Secteur de maîtrise foncière dit « Avalée » référencé à l'article 4

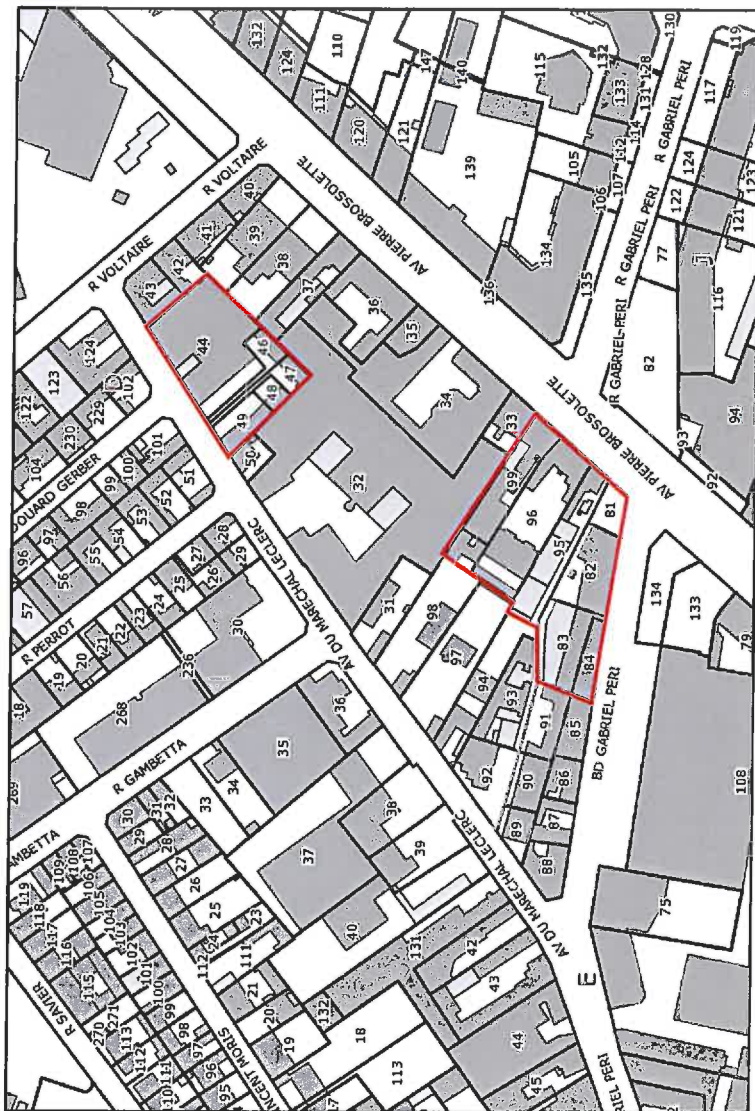


■ Site de maîtrise foncière

JB

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Malakoff et l'EPFIF

ANNEXE 3 - Secteur de maîtrise foncière dit « Péri-Brossolette » référencé à l'article 4



■ Site de maîtrise foncière

JB

S

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Malakoff et l'EPPFIF

ANNEXE 4 - Secteur de maîtrise foncière dit « Les Cerisiers » référencé à l'article 4



■ Site de maîtrise foncière

STB
9

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Malakoff et l'EPFIF

ANNEXE 5 - Secteur de maîtrise foncière dit « Frères Vigouroux » référencé à l'article 4



■ Site de maîtrise foncière

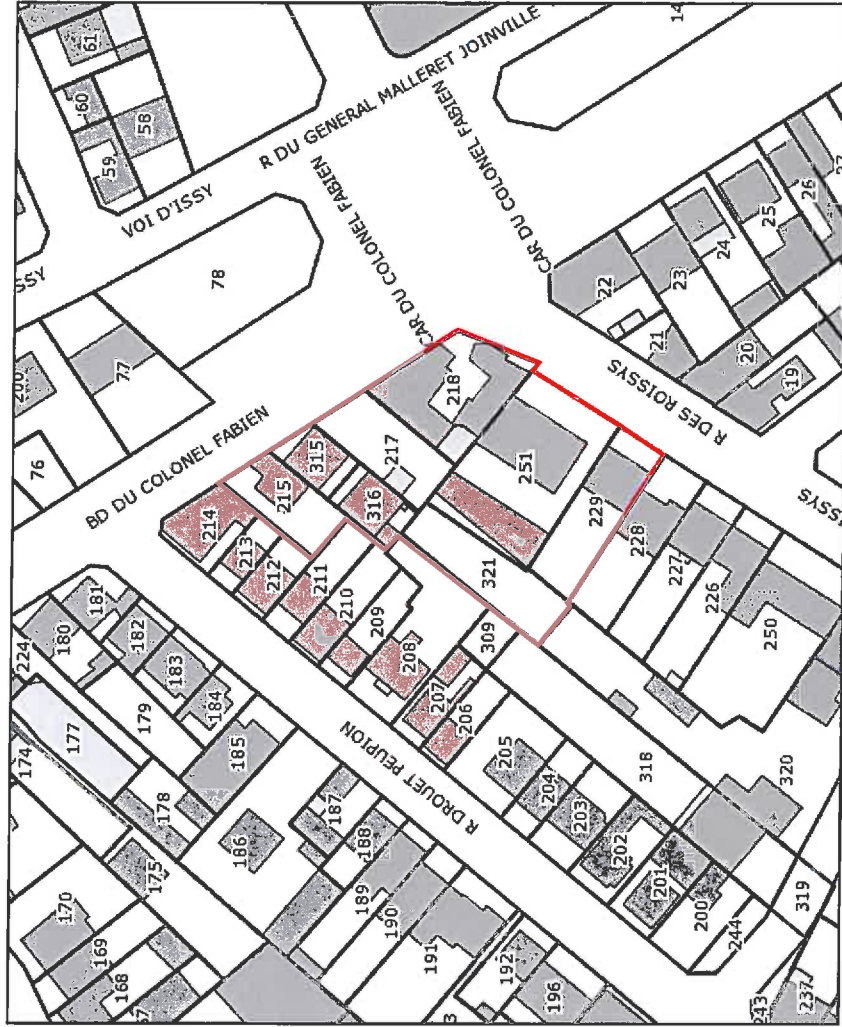
JBS

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Malakoff et l'EPFIF

ANNEXE 7 - Secteur de maîtrise foncière dit « Les Roissys » référencé à l'article 4



■ Site de maîtrise foncière




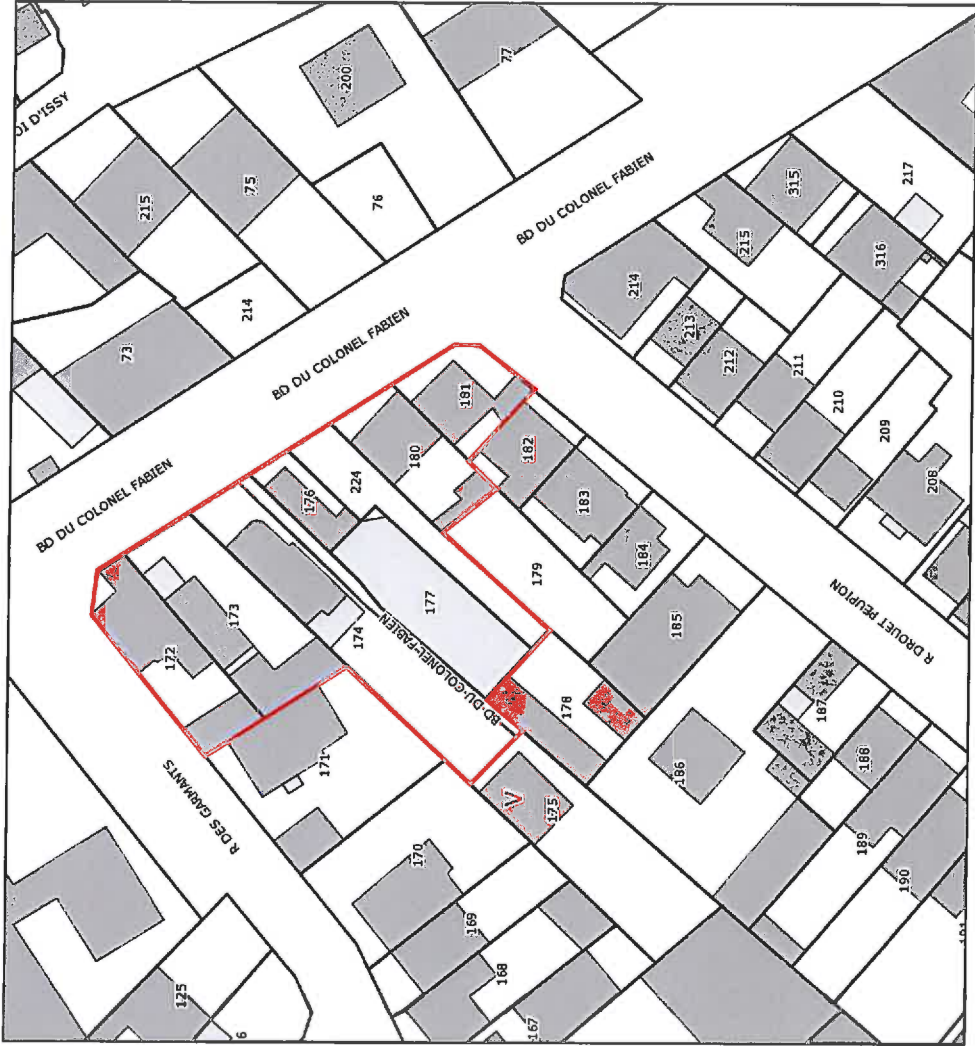
JB
5

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Malakoff et l'EPFIF

ANNEXE 8 - Secteur de maîtrise foncière dit « Les Garments » référencé à l'article 4



 Site de maîtrise foncière



Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Malakoff et l'EPFIF

ANNEXE 9 - Secteur de veille foncière dit « Danton Charles De Gaulle » référencé à l'article 4



■ Périmètre de veille foncière

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 092-219200466-20251219-DEL2025_167-DE

JP

5

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Malakoff et l'EPFIF

ANNEXE 10 – Biens acquis par l'EPFIF et repris dans la convention

Secteur	Adresse	Cadastre	Nature	Lot
Danton-Charles de Gaulle	44 rue Danton	I 99	Pavillon	-
Danton-Charles de Gaulle	42 rue Danton	I 98	Pavillon	-
Danton-Charles de Gaulle	39 rue Eugène Varlin	I 96	Appartement	4 et 7
Pierre Larousse	75 av. Pierre Larousse	C 43	Appartements	109, 120 123 117, 124 et 127
Pierre Larousse	54 bis rue Chauvelot	C 41	Appartements	10 et 15 5 et 18
Pierre Larousse	65 av P. Larousse	C 6	Local activité	-
Pierre Larousse	63 Rue Chauvelot	C 1	Appartement et local commercial	3, 4, 6, 7, 8 et 9
Pierre Larousse	6/7 rue Raymond Fassin	G 34	Appartement et local d'activité	1 et 2
Pierre Larousse	46 av P. Larousse	G 28 et G 33	Boxes, locaux commerciaux et logements	
Pierre Larousse	3 rue Raymond Fassin	G 27	Pavillon	
Pierre Larousse	3 rue Henri Martin	G 2	Pavillon	
Péri-Brossolette	54 av P Brossolette	E 96	Appartement	5 126 et 192 136, 137 et 197 174 et 200 108, 109 et 188
Péri-Brossolette	52 av P Brossolette	E 99	Immeuble de rapport avec logement et local commercial	-
Avaulée	127 rue P.V. Couturier	P 212	Locaux commerciaux + appartement	-
Avaulée	19/21/23 rue Hoche	P 161	Maison de ville en copropriété	1

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20251219-DEL2025_167-DE



PROTOCOLE D'INTERVENTION

ARTICLE 1 : OBJET	1
ARTICLE 2 : CADRE D'INTERVENTION DE L'EPFIF	1
ARTICLE 3 : INTERVENTIONS DE L'EPFIF	1
ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS POUR LA BONNE MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF CONVENTIONNEL	3
ARTICLE 5 : OBLIGATION DE RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF ET DUREES DE PORTAGE	4
ARTICLE 6 : ACQUISITIONS	4
ARTICLE 7 : GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	6
ARTICLE 8 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	6
ARTICLE 9 : DISPOSITIFS DE SUIVIS DE LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE	6

Article 1 : Objet

Le présent protocole a pour objet de détailler les modalités de travail dans le cadre de la convention d'intervention foncière à laquelle il est annexé.

Article 2 : Cadre d'intervention de l'EPFIF

Dans le cadre de ses différentes interventions, l'EPFIF est compétent pour réaliser, pour le compte des collectivités, toutes acquisitions foncières et immobilières sur les sites et périmètres définis par la convention. Sur ces acquisitions, il peut réaliser ou faire réaliser toutes actions de nature à sécuriser les biens et à en faciliter l'aménagement ultérieur. Les biens acquis par l'EPFIF ont vocation à être cédés pour la réalisation d'opérations spécifiques de logements et/ou d'activités économiques.

Article 3 : Interventions de l'EPFIF

Maîtrise foncière

La maîtrise foncière consiste en l'acquisition de l'ensemble des biens immobiliers et fonciers des sites de maîtrise foncière.

Veille foncière

La veille foncière consiste, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduites, à acquérir, au cas par cas, des biens immobiliers et fonciers, constituant une opportunité stratégique au sein des périmètres de veille.

La veille foncière peut être conditionnée par la conduite d'études de définition du projet d'aménagement par la commune. Ces études sont menées dans un délai déterminé par la convention, avec si besoin l'appui de l'EPFIF, conformément aux modalités définies ci-dessous (Cofinancement d'études). Durant cette phase de définition de projet, l'EPFIF examine les déclarations d'intention d'aliéner et les demandes d'acquisition, notamment dans le cadre du droit de priorité et pourra saisir, le cas échéant, les principales opportunités stratégiques. A l'issue du délai fixé par la convention, les modalités d'action foncière mises en œuvre par l'EPFIF (périmètre d'action et volume financier notamment) sont réexaminées, au vu des études urbaines conduites par la commune. A défaut de validation d'un avenant ou d'une nouvelle convention par les parties, avant l'échéance fixée par la convention, l'EPFIF ne réalisera plus d'acquisition.

Etudes

Dans la mise en œuvre de ses interventions, l'EPFIF analyse l'équilibre économique des projets au regard de leur programmation et peut proposer un ou plusieurs scénarios économiquement viables. Ces analyses permettent d'apporter une expertise à la commune et de faire des préconisations en matière d'action foncière, notamment sur les objectifs de programmation à atteindre pour mettre en place une stratégie foncière adaptée aux projets et les outils règlementaires à utiliser.

Cofinancement d'études

Sur sollicitation, l'EPFIF peut cofinancer des études :

- Au titre de la convention d'intervention foncière, pour des études relatives aux opérations portées par l'EPFIF, à vocation opérationnelle, notamment des études foncières ou comportant un volet foncier (bilan, programmation, économie du foncier). Dans ce cadre, la participation financière de l'EPFIF sera imputée sur l'enveloppe de la convention et constituera une partie du prix de cession des biens acquis par l'EPFIF.
- Au titre des études générales, pour des études à portée règlementaire ou pré-opérationnelle, telles que des études urbaines, études liées à la révision ou l'élaboration de documents d'urbanisme (PLU, PLH) ou étude pollution et environnementale, s'intéressant à un périmètre qui pourra être plus large que celui de la convention. Dans ce cadre, la participation financière de l'EPFIF sera imputée sur son budget études générales, et non répercutée sur l'enveloppe financière de la présente convention.

Le cofinancement est formalisé par la signature d'un protocole spécifique, précisant, au cas par cas, l'imputation budgétaire et a minima les conditions de participation suivantes :

- L'association de l'EPFIF, en amont du lancement du marché, à la rédaction du cahier des charges, puis à l'analyse des offres, pour laquelle il fournit un avis technique sur les offres et enfin au suivi de l'étude.
- La livraison des documents produits par le prestataire est également adressée à l'EPFIF qui en est le copropriétaire, au titre du cofinancement.

Prestations de tiers et études techniques

L'EPFIF pourra, avant et après acquisition, faire intervenir tout professionnel dont le concours est nécessaire, notamment : géomètre, notaire, avocat, huissiers.... Il pourra également faire toutes demandes d'acte juridique, étude, expertise et tous contrôles utiles à une meilleure connaissance technique du foncier, entre autres en ce qui concerne la pollution et la qualité du bâti.

Sécurisation et requalification des biens acquis par l'EPFIF

Sur les emprises qu'il aura acquises, l'EPFIF pourra réaliser ou faire réaliser tous travaux visant à sécuriser provisoirement les biens acquis et toute action de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des terrains. Tous travaux d'aménagement exclus, il pourra réaliser notamment des travaux de démolition, de désamiantage, de mise en sécurité et de dépollution.

Si les biens, dont l'EPFIF se rend propriétaire, sont dans un état de dégradation, d'insalubrité ou présentent un danger, l'EPFIF pourra procéder à tous travaux et notamment de démolition, après information de la commune.

La décision d'engager les opérations de travaux est prise par l'EPFIF en tant que propriétaire des biens. Préalablement au démarrage des travaux, l'EPFIF informe la commune notamment sur le niveau des prestations, les coûts, les délais, la communication et la concertation.

Article 4 : Engagements pour la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel

Transmission de documents règlementaires et de données numériques

La commune s'engage à transmettre l'ensemble des documents (en vigueur ou en cours d'élaboration) qui sont nécessaires à la bonne mise en œuvre de la présente convention, dont notamment, les documents suivants :

- Plan local d'urbanisme, Plan d'occupation des sols, Plan de servitudes d'utilité publique ;
- Documents concernant le développement durable et les prescriptions environnementales, relatant notamment les espaces protégés (à titre d'exemple : PRIF, ZNIEFF, Natura 2000) et les documents d'orientation (tels que : rapport développement de la commune, Agenda 21 et PCET) ;
- Documents concernant la gestion des risques tels que les plans de prévention des risques inondation, les zones d'aléas géotechnique et les périmètres de protection ICPE ;
- Documents concernant la protection du patrimoine tels que les AVAP, les cartographies archéologiques, les périmètres de protection des monuments classés ou inscrits, et secteurs sauvegardés.

Publicité des délibérations et décisions afférentes à la convention d'intervention foncière

L'EPFIF publie les délibérations de son bureau et les décisions de préemption prises par le Directeur Général afférentes à la convention, au Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région d'Ile de France et de Paris et sur son site internet.

La commune effectue les démarches légales de publicité et d'affichage de ses délibérations approuvant la présente convention, et ses éventuels avenants, et autorisant leur signature par leurs représentants légaux et, le cas échéant, déléguant le droit de préemption à l'EPFIF.

La commune effectue, en conformité avec les textes en vigueur, les démarches légales d'affichage et de publicité des décisions de délégation du droit de préemption à l'EPFIF, des décisions relatives aux droits de préemption et de priorité prises, dans ce cadre, par le Directeur Général de l'EPFIF, ainsi que des actes pris dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

La commune transmet à l'EPFIF les certificats d'affichage des décisions et délibérations mentionnées ci-dessus.

Communication

A l'occasion de toute communication portant sur les projets ou les secteurs objets de la présente convention, la commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFIF. Elle s'oblige également à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFIF. L'EPFIF pourra, pendant la durée de portage, apposer des panneaux sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire et faire état de l'avancement de son intervention sur tous supports.

Confidentialité

Les documents de travail, études en régie et compte rendu annuels aux collectivités communiqués par l'EPFIF, sont strictement confidentiels. Toute diffusion, hors cadre conventionnel, est interdite. Au cas où la commune aurait besoin de faire état d'un de ces documents, elle devra en faire une demande écrite à l'EPFIF. Pour ce qui concerne spécifiquement les comptes rendus annuels, la commune est autorisée à en diffuser la synthèse produite par l'EPFIF.

De son côté, sauf autorisation de la commune, l'EPFIF ne communique sur ces études que sous couvert d'anonymat.

Article 5 : Obligation de rachat des biens acquis par l'EPFIF et durées de portage

La convention prévoit l'obligation pour la commune de racheter les biens acquis par l'EPFIF ou de désigner un opérateur pour se substituer à elle. Les biens portés par l'EPFIF doivent être revendus avant le terme du portage déterminé par la convention. Si la commune refuse de procéder au rachat, cela emporte cessation du portage pour son compte.

Article 6 : Acquisitions

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.

L'EPFIF assure la conduite des négociations. La mise en œuvre des acquisitions se fait en collaboration étroite avec la commune. Tout au long de son intervention, l'EPFIF l'informe par courriel, de l'état des négociations et des propositions d'acquisitions.

Les acquisitions sont réalisées et les indemnités versées dans la limite des avis rendus par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, ou en application des jugements rendus par le juge de l'expropriation.

Procédures d'acquisition

Afin de respecter les délais de procédure, les déclarations d'intention d'aliéner et les demandes d'acquisition doivent être transmises, par fax ou courriel, à l'EPFIF au plus tard dans les 5 jours ouvrés suivant leur réception, signalant expressément la date de cette réception.

En maîtrise foncière, les conditions d'acquisition des biens doivent faire l'objet d'un accord entre les parties qui trouvera sa forme lors d'un comité de pilotage.

En veille foncière, les déclarations d'intention d'aliéner ou les demandes d'acquisition (notamment dans le cadre du droit de priorité), qui sont transmises par la commune, ne génèrent pas automatiquement une acquisition, mais une analyse foncière et économique par l'EPFIF. Suite à ces analyses, l'EPFIF peut proposer à la commune d'acquiescer à un certain prix. Cette dernière doit confirmer sa volonté d'acquisition et son accord sur le prix, par courriel ou fax dans les 5 jours ouvrés suivant la demande de confirmation de l'EPFIF, formulée par courriel. En cas de préemption, ce délai est réduit à 48h.

L'EPFIF adressera, après chaque acquisition, une information à la commune lui indiquant a minima, la date de l'acquisition, son prix et la date prévisible de fin de portage.

Acquisition de biens pouvant relever de contraintes techniques, réglementaires ou environnementales

Les contraintes techniques, servitudes de droit privé ou encore celles issues des documents d'urbanisme en application de plans de prévention des risques ou de tout autre zonage à portée réglementaire, font l'objet d'une prise en compte préalable particulière, afin d'examiner l'opportunité des acquisitions. L'EPFIF n'engagera les acquisitions qu'après avoir réalisé ou fait réaliser les études nécessaires à la connaissance de ces contraintes et validé avec la commune les conséquences sur l'économie des projets envisagés.

Acquisition de biens occupés

S'agissant de biens occupés (logement ou activités), par des résidents locataires présentant des titres ou droits, l'EPFIF n'engagera les acquisitions qu'après validation par la commune des modalités de libération des lieux (calendrier de relogement ou de réimplantation notamment) et engagement de sa part à les conduire.

Acquisition de biens pouvant relever d'arrêté de péril ou d'insalubrité

S'agissant de bâti, occupé ou non, pouvant relever d'arrêté de péril ou d'insalubrité, sauf stipulations contraires des parties ou incapacité technique, les diagnostics techniques sont conduits avant toute acquisition, et les modalités de relogement (bailleur et délais notamment) sont précisées au préalable.

L'EPFIF n'engagera les acquisitions qu'après :

- La réalisation, par l'EPFIF ou la commune, d'un diagnostic technique du bâti ;
- La réalisation, par l'EPFIF ou la commune, d'un bilan financier prévisionnel de l'opération, et validation le cas échéant par ce dernier du mode de financement du déficit de l'opération ;
- Le cas échéant, la désignation par la commune d'un bailleur social pour assurer le relogement ;
- En cas d'acquisition amiable, qu'après libération des biens de toute occupation légale.

Acquisition de biens ayant vocation à recevoir des projets d'activités économiques

Concernant les sites ayant vocation à recevoir des projets d'activités économiques, sauf stipulations contraires des parties, l'EPFIF procédera aux acquisitions dès lors que la commune aura identifié un opérateur et qu'un accord aura été établi avec lui.

Article 7 : Gestion des biens acquis par l'EPFIF

En matière de gestion, le protocole appliquera l'article 11 « *Modalités de portage des biens acquis par l'EPFIF* » de la convention.

Article 8 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Critères environnementaux des consultations opérateurs

Dans le cadre de consultations d'opérateurs, la commune met en œuvre la démarche développement durable de l'EPFIF. Dans un premier temps, l'EPFIF et la commune définissent des critères correspondant aux exigences environnementales minimales auxquelles l'opérateur doit répondre. Dans un deuxième temps, l'opérateur cible certains de ces critères pour lesquels il apporte une réponse plus approfondie en fonction des spécificités de l'opération, du contexte urbain et environnemental du projet et de ses propres savoir-faire.

A ces « critères cibles » l'opérateur associe un objectif de résultat qui est obligatoirement supérieur à l'objectif minimum défini par l'EPFIF. La mise en œuvre de ces critères cibles, qui fait l'objet d'une notice explicative détaillée, devient un engagement contractuel lors de la cession des biens acquis par l'EPFIF. Il revient à l'opérateur d'apporter la preuve de leur réalisation selon les modalités d'évaluation qu'il propose en amont de la cession.

Modalités de la cession

Les cessions ont lieu par acte notarié au profit de l'acquéreur, avec le concours du notaire de l'EPFIF. Tous les frais accessoires sont supportés par l'acquéreur. Sauf stipulations contraires des parties, le paiement du prix a lieu au moment de la cession.

L'acquéreur prend les biens dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance et supporte les servitudes actives et passives les grevant. En cas de litige sur les biens cédés, sauf en matière d'expropriation et pour tout litige indemnitaire antérieur à la cession d'un bien, l'acquéreur se subroge à l'EPFIF en demande comme en défense, devant toutes juridictions.

Engagements liés à la convention d'intervention foncière

La convention d'intervention foncière doit être annexée aux actes de ventes, ainsi que, le cas échéant, la lettre de désignation de l'opérateur. En cas de consultation d'aménageurs, la convention doit être annexée au cahier des charges de consultation, par la commune.

Dans le cadre de l'acte de vente et, en cas de déclaration d'utilité publique, dans le cadre d'un ou plusieurs cahiers des charges, l'opérateur reprend les obligations prévues par la convention.

Article 9 : Dispositifs de suivis de la convention d'intervention foncière

Compte rendu annuel aux collectivités et délibération du conseil municipal sur le bilan

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.

Conformément au code général des collectivités territoriales, le bilan des acquisitions et cessions opérées donne lieu chaque année à une délibération de la commune.

Comité de pilotage

Un comité de pilotage associant la commune et l'EPFIF se réunit au minimum une fois par an et en fonction des besoins. Il est présidé par le Maire, ou son représentant, et associe l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre des projets.

En tant qu'instance de décision, le comité de pilotage évalue l'avancement des missions, facilite la coordination des différents acteurs concernés et décide des évolutions souhaitables de la mission. Un état des dépenses et des recettes y est présenté une fois par an à l'occasion du compte-rendu annuel aux collectivités.

Comité technique

Le comité technique permet d'assurer le suivi opérationnel et la coordination entre la commune et l'EPFIF.

Autant que de besoin, il réunit les techniciens de la commune, de l'EPFIF et le cas échéant les autres partenaires associés.

Il organise les modalités de travail entre les partenaires, décide de la nécessité des études et travaux à mener et définit les actions à mettre en place pour assurer la sécurisation des biens acquis et le relogement ou la réinstallation des occupants.

Les décisions issues du comité technique peuvent prendre la forme d'un simple échange de courriels.

Dispositifs de suivi au terme de la convention

Six mois avant le terme de la convention, un état physique et financier concernant toutes les dépenses et les recettes de l'EPFIF est réalisé et envoyé à la commune.

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, l'état physique et financier est accompagné d'un courrier indiquant qu'en cas de rupture d'un acte (promesse ou équivalent) l'EPFIF adressera une demande de rachat à la commune.

A l'issue de la clôture des opérations et des comptes, l'EPFIF réalise un solde de tout compte et l'adresse, à la commune, avec un arrêté définitif de clôture de la présente convention.

Fait à Paris le 03 JAN. 2017 en deux exemplaires originaux.

La commune de
Malakoff




Jacqueline BELHOMME
Le Maire

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



Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général