

**Rapport pour le conseil régional
NOVEMBRE 2017**

Présenté par
Valérie PÉCRESSE
Présidente du conseil régional
d'Île-de-France

CONVENTION AVEC L'EPIF POUR LA MOBILISATION DU PATRIMOINE FONCIER DE LA RÉGION

Sommaire

<u>EXPOSÉ DES MOTIFS</u>	3
<u>PROJET DE DÉLIBÉRATION</u>	6
<u>ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION</u>	8
<u>CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE CADRE</u>	9

EXPOSÉ DES MOTIFS

La Région compte, parmi ses compétences, l'aménagement du territoire et élabore à ce titre une politique en vue de garantir l'équilibre et l'égalité des territoires, la maîtrise de la croissance urbaine et démographique, une gestion économe de l'espace, un développement durable du territoire, notamment par la préservation des zones rurales et naturelles.

La Région finance également la construction de logements.

Ainsi, la Région souhaite encourager fortement l'offre de nouveaux logements en Ile-de-France afin d'en diminuer le prix, et s'est fixée comme priorité de faciliter la construction et de diversifier l'offre. Elle entend participer directement à l'effort de construction et a décidé de mobiliser le foncier dont elle est propriétaire, notamment celui des lycées.

La Région a identifié, au sein du patrimoine régional, du foncier bâti et non bâti dit « détachable », c'est-à-dire non nécessaire à l'activité éducative des lycées et susceptible d'être cédé en vue d'y développer des opérations immobilières permettant la création de logements, la réalisation des projets d'équipements publics des collectivités en Ile-de-France ou une part d'activité économique en lien avec l'identité du site et notamment avec la structure pédagogique du lycée concerné.

La Région a sollicité l'EPF IF pour assurer, en lien avec les collectivités concernées, le portage et le développement de sites identifiés porteurs de foncier.

L'EPF IF a vocation à mener, pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leur groupements, les actions foncières et immobilières de nature à préparer et faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction ultérieurement développées sur le foncier dont il se sera rendu propriétaire. Le logement constitue l'axe prioritaire d'intervention de l'établissement dans une double logique quantitative, de soutien à la production, et qualitative, de mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle, et en favorisant l'urbanisation responsable.

L'EPF IF a été associé en amont par la Région dans sa politique de mobilisation du foncier régional afin d'étudier d'emblée les conditions dans lesquelles il pourrait développer ces terrains, dans le cadre de ses missions générales. Outre l'apport de sa technicité et son ingénierie foncière, l'EPF IF constituera l'outil opérationnel du dispositif. Par son action foncière sur le moyen terme, il garantira une réelle capacité de mise en œuvre des opérations, afin de permettre la réalisation de projets de logements correspondant aux attentes de la Région et des collectivités partenaires qui seront étroitement associées.

LA CONVENTION définit les projets et les modalités de partenariat entre la Région et l'EPF IF pour répondre à la politique d'action foncière souhaitée pour la valorisation du foncier Régional et la construction de logements.

Elle est prévue de s'achever au 31 décembre 2025. Le montant de l'intervention foncière de l'EPFIF est plafonné à 35 millions d'euros pour un programme prévisionnel de création d'environ 1000 logements. Il pourra faire l'objet d'avenant en fonction de l'évolution de la liste des tènements de fonciers détachables. La convention prévoit une liste de 5 premiers sites cessibles.

L'EPF IF procèdera à l'acquisition des tènements de fonciers détachables une fois ces derniers déclassés et désaffectés du domaine public et après accord des communes d'implantation ou de l'EPCI compétent.

La valorisation initiale du foncier détachable est établie selon un bilan foncier prévisionnel à partir du projet qui sera développé et sera soumis à l'avis conforme de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) qui sera saisie conjointement.

L'EPFIF s'engage :

- A acheter les terrains détachables pour des opérations permettant la création de logements une fois l'accord des collectivités obtenu. Les acquisitions foncières pourront s'échelonner à l'avancement.
- A assurer le lien avec la collectivité concernée, à accompagner la Région et la collectivité dans la définition des projets et à apporter son appui technique dans la procédure du choix des opérateurs.
- A analyser l'équilibre économique des projets et à proposer son expertise avec un ou plusieurs scénarios économiquement viables.

La Région s'engage :

- A mener toutes discussions nécessaires avec la communauté éducative, et avec l'Etat, pour réunir les conditions de réussite du projet tant pour les lycées que pour les projets d'aménagement envisagés
- A mener à bien la procédure de déclassement du domaine public, le cas échéant par anticipation
- A garantir le rachat des biens acquis par l'EPF IF si un terrain venait à ne pas être finalement développé.
- A désigner en coordination avec les communes l'opérateur choisi par le processus de mise en concurrence.

Le développement des programmes est fait en pleine coordination avec les communes d'implantation, sur la base de protocoles locaux dans lesquels les communes s'engagent à lancer les procédures d'urbanismes ou procéder à l'instruction des autorisations.

Un concours d'opérateurs / architectes sera lancé, en lien avec les communes, sur la base d'un cahier des charges définissant un Label Région pour promouvoir la qualité architecturale des projets, des matériaux, de leur durabilité et la qualité spatiale des logements, des espaces communs, de l'insertion au site ou de l'innovation et tout ceci dans le cadre du choc de simplification pour la construction des logements. Ce concours permettra dans une première phase la sélection d'équipes d'opérateurs et d'architectes (3 ou 4) choisies sur dossier puis la sélection du lauréat sur projet architectural et offre financière.

La consultation porte sur la qualité du projet et non sur un dispositif d'enchères. Ce mécanisme permet de respecter le principe de maîtrise des prix de sortie pour le logement. Cette mise en concurrence respectera la réglementation applicable.

Il vous est proposé de conclure cette convention d'intervention cadre avec l'EPF IF pour la mobilisation du patrimoine foncier de la Région en faveur du logement.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**La présidente du conseil régional
d'Île-de-France**

Valérie Pécresse

VALÉRIE PÉCRESSE

PROJET DE DÉLIBÉRATION

DU 23 NOVEMBRE 2017

CONVENTION AVEC L'EPFIF POUR LA MOBILISATION DU PATRIMOINE FONCIER DE LA RÉGION

Le conseil régional d'Île-de-France,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de la construction et de l'habitation,

VU le code de l'urbanisme,

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la délibération n° CR 42-16 du 17 mars 2016 portant mobilisation du foncier,

VU la délibération n° CR 83-16 du 19 mai 2016 portant sur un PPI des lycées révisé et renforcé pour faire face à la réalité des besoins

VU la délibération n° CR 39-16 du 17 mars 2016 relative à l'action régionale pour le logement, dispositif anti-ghettos

VU l'avis de la commission du logement et de la rénovation urbaine ;

VU l'avis de la commission de l'éducation ;

VU l'avis de la commission des finances ;

VU le rapport n°CR 2017-182 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 :

Approuve les termes de la convention d'intervention foncière cadre figurant en annexe à la présente délibération et autorise la Présidente du conseil régional à signer ladite convention.

Article 2 :

Délègue à la Commission Permanente la compétence pour approuver tout avenant à cette convention.

**La présidente du conseil régional
d'Île-de-France**

VALÉRIE PÉCRESSE

ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE CADRE

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE CADRE DE MOBILISATION DU PATRIMOINE FONCIER DE LA REGION EN FAVEUR DU LOGEMENT

ENTRE

La REGION ILE-DE-FRANCE,

Représentée par :

Madame Valérie PECRESSE, agissant en qualité de Présidente du Régional, dûment habilitée à signer la présente **convention cadre** par délibération n°2017-XX du Conseil Régional en date du XX/XX/2017 ;

Ci-après dénommée « **La Région** »

De première 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 14^{ème} arrondissement,

Représenté par :

Monsieur, Gilles BOUVELOT, agissant en qualité de Directeur Général nommé par arrêté ministériel du 10 décembre 2015 et habilité à signer la présente convention par délibération n°A17-X-X du Conseil d'Administration en date du XX/XX/2017 ;

Ci-après dénommé « **l'EPF IF** »

De deuxième part,

TABLE DES MATIERES

<u>ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION.....</u>	3
<u>ARTICLE 2 : DURÉE DE LA CONVENTION.....</u>	3
<u>ARTICLE 3 : ENVELOPPE FINANCIÈRE DE LA CONVENTION.....</u>	3
<u>ARTICLE 4 : SECTEURS ET MODALITÉS D'INTERVENTIONS DE L'EPF IF.....</u>	3
<u>ARTICLE 5 : ENGAGEMENT DES PARTIES.....</u>	4
<u>ARTICLE 6 : PROJETS DÉVELOPPÉS, PROGRAMMES, CHOIX DES OPÉRATEURS ET PARTENARIATS AVEC LES COLLECTIVITÉS D'IMPLANTATION.....</u>	5
<u>ARTICLE 7 : DURÉE DE PORTAGE.....</u>	6
<u>ARTICLE 8 : MODALITÉS DE PORTAGE ET DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF IF.....</u>	7
<u>ARTICLE 9 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF IF.....</u>	7
<u>ARTICLE 10 : CLAUSE « DE RETOUR» AU PROFIT DE LA RÉGION.....</u>	8
<u>ARTICLE 11 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....</u>	8
<u>ARTICLE 12 : TERME DE LA CONVENTION.....</u>	8
<u>ARTICLE 13 : EVOLUTION DE LA CONVENTION.....</u>	9
<u>ARTICLE 14 : CONTENTIEUX.....</u>	9
<u>ARTICLE 15 : LISTE DES ANNEXES.....</u>	9

TITRE 1 : PREAMBULE

La Région compte, parmi ses compétences, l'aménagement du territoire et élabore à ce titre une politique en vue de garantir l'équilibre et l'égalité des territoires, la maîtrise de la croissance urbaine et démographique, une gestion économe de l'espace, un développement durable du territoire, notamment par la préservation des zones rurales et naturelles. Elle élabore également, en association avec l'Etat, le schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) qui fixe les orientations stratégiques de l'aménagement du territoire régional. **La Région** est également compétente en matière de logement et d'habitat, par les financements qu'elle octroie, mais également, de manière plus générale, depuis la loi NOTRe du 7 août 2015, par le soutien qu'elle apporte pour favoriser l'accès au logement. Ainsi, **la Région** souhaite encourager fortement l'offre de nouveaux logements en Ile-de-France afin d'en diminuer le prix, et s'est fixée comme priorité de faciliter la construction et de diversifier l'offre. Elle entend participer directement à l'effort de construction et a décidé de mobiliser le foncier dont elle est propriétaire, notamment autour des lycées. **La Région** a identifié, au sein du patrimoine régional, le foncier bâti et non bâti dit « détachable », c'est-à-dire non nécessaire à l'activité éducative des lycées et susceptible d'être cédé en vue d'y développer des opérations immobilières permettant la création de logements, ou, le cas échéant, de la réalisation des projets d'équipements publics des collectivités en Ile-de-France. En complément d'une programmation à dominante de logements, les rez-de-chaussée pourront accueillir des programmes complémentaires mixtes comme des locaux d'activités, de commerces, de services, de bureaux notamment pour des start-ups ou des espaces partagés, de co-working ou de la micro logistique urbaine. **La Région** a sollicité **l'EPF IF** pour assurer, en lien avec les collectivités concernées, le portage et le développement de sites identifiés porteurs de foncier.

L'EPF IF a vocation à mener, pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leur groupements, les actions foncières et immobilières de nature à préparer et faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction ultérieurement développées sur le foncier dont il se sera rendu propriétaire. Les thèmes d'interventions prioritaires de **l'EPF IF** définies par son Conseil d'Administration sont le logement et le développement économique. Le logement constitue l'axe prioritaire d'intervention de l'établissement dans une double logique quantitative, de soutien à la production, et qualitative, de mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle, et en favorisant l'urbanisation responsable. **L'EPF IF** a été associé en amont par la Région dans sa politique de mobilisation du foncier régional afin d'étudier d'emblée les conditions dans lesquelles il pourrait développer ces terrains, dans le cadre de ses missions générales. Outre l'apport de sa technicité et son ingénierie foncière, **l'EPF IF** constituera l'outil opérationnel du dispositif. Par son action foncière sur le moyen terme, il garantira une réelle capacité de mise en œuvre des opérations, afin de permettre la réalisation de projets de logements correspondant aux attentes de **la Région** et des collectivités partenaires qui seront étroitement associées. La démarche d'optimisation et de rationalisation du foncier régional en vue de sa mobilisation en faveur du logement s'inscrit pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de **l'EPF IF** qui a pour vocation d'accompagner opérations des collectivités et de créer les conditions de leur mise en œuvre. La présente **convention cadre** est ainsi régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de **l'EPF IF** voté par son conseil d'administration en date du 15 septembre 2016.

Les Parties s'associent pour conduire une politique foncière sur le moyen terme de mobilisation du foncier régional en faveur du logement sur un ensemble de sites définis ci-après.

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

CELA EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE 2 : CONTENU DE LA CONVENTION CADRE

Article 1 : Objet de la convention

La présente **convention cadre** a pour objet de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre **la Région** et **l'EPF IF**. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles **l'EPF IF** interviendra sur les sites mobilisables retenus répartis sur le territoire régional et définis par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de **la Région** et de **l'EPF IF**.

Ce dispositif s'inscrit dans l'action foncière générale de **l'EPF IF** et peut se décliner sur le plan local dans le cadre de protocoles locaux dont le contenu est précisé à l'article 6 ou de conventions d'intervention foncière locales dans lesquels **les parties** s'associeront avec les communes d'implantation des sites mobilisés et, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale compétent en urbanisme, afin de formaliser le partenariat avec les collectivités et de préciser les obligations toutes les parties pour faciliter la sortie des opérations.

Les modalités d'application techniques de la convention cadre sont précisées dans **l'annexe « modalités techniques » (Annexe 1 : Modalités techniques)**

Article 2 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à la date de sa signature par **les parties** et s'achève au plus tard le 31 décembre 2025.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de **l'EPF IF** au titre de la présente convention est plafonné à **TRENTE-CINQ MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (35 000 000 € HT)**. Au fur et à mesure des reventes de terrains acquis par **l'EPF IF**, 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'EPF IF**, dans le cadre de la présente **convention cadre**, et pourra faire l'objet de réévaluations par voie d'avenants.

Article 4 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPF IF

Maitrise foncière

L'EPF IF procède à l'acquisition des tènements fonciers détachables du patrimoine régional et mobilisables, dont les premiers susceptibles de faire l'objet de cessions à **l'EPF IF** figurent dans la liste qui est annexée aux présentes (**Annexe 2 : Liste des sites susceptibles d'être cédés à l'EPF IF**). Les cessions à **l'EPF IF** ont lieu une fois lesdits tènements déclassés du domaine public selon les modalités prévues à l'article 5.2, et après accord de la commune d'implantation et, le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour développer une opération de logement. L'accord des collectivités peut se matérialiser par un protocole local dont le contenu est précisé à l'article 6, les associant à **la Région** et **l'EPF IF**. Les premiers tènements fonciers mobilisés figurent sur les fiches de site demeurées annexées aux présentes (**Annexe 3 : Fiches des premiers sites mobilisables**). La liste des tènements fonciers détachables pourra être complétée au fur et à mesure des analyses.

Principes de détermination du prix d'acquisition par l'EPF IF

La valorisation initiale du foncier détachable acquis par l'**EPF IF** auprès de **la Région** est établie selon un bilan foncier prévisionnel à partir du projet qui sera développé, comme précisé dans l'**annexe « modalités techniques » aux présentes (Annexe 1 : modalités techniques)**.

Conformément aux articles L 1311-9 du Code général des collectivités territoriales et R 1211-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le prix d'acquisition par l'**EPF IF** sera soumis à l'avis conforme de la direction de l'immobilier de l'Etat qui sera saisie conjointement les parties.

Article 5 : Engagement des parties

Les parties ont une obligation de moyens relative à la réalisation des opérations, notamment sur la tenue des délais administratifs et opérationnels, de sorte que le calendrier des cessions et des opérations, arrêté par le comité technique, défini par l'article 11 de la présente **convention cadre**, puisse être respecté. Ces engagements sont complétés et précisés dans l'**annexe « modalités techniques » (Annexe 1 : modalités techniques)**.

5-1. Engagements de l'EPF IF

Acquisition et portage des tènements fonciers mobilisables

L'**EPF IF** s'engage à acheter au sein des secteurs et selon les modalités prévues à l'article 4, les tènements fonciers détachables et mobilisables pour des opérations permettant la création de logements, une fois l'accord des collectivités obtenu (commune d'implantation et/ou, le cas échéant, établissement public de coopération intercommunale compétent).

Les acquisitions foncières pourront s'échelonner en fonction de l'accord des collectivités d'implantation et des possibilités de désaffectation des équipements subordonnant le déclassement du domaine public régional.

Accompagnement des collectivités concernées et articulation avec l'intervention foncière locale de l'EPF IF

L'**EPF IF** s'engage à assurer le lien avec la collectivité concernée, commune d'implantation et, le cas échéant, établissement public de coopération intercommunale compétent, une fois l'accord de principe de celle-ci obtenu pour développer une opération sur le foncier détachable. Par exception, **la Région** pourra donner son accord à l'**EPF IF** pour que ce dernier propose aux collectivités d'intégrer les sites mobilisables dans une convention d'intervention foncière locale existante ou nouvelle. En cas d'accord de la collectivité, et dès qu'il sera inclus dans une convention d'intervention foncière locale, le site mobilisé ne relèvera plus de la présente **convention cadre** et les modalités de portage et de cession seront régies par la convention d'intervention foncière locale. Il sera alors possible de transférer les dispositions de l'article 6-2 (Concours d'opérateurs) dans un protocole local dont **La Région** sera co-signataire.

L'**EPF IF** s'engage à accompagner **la Région** et les collectivités concernées dans la définition des projets et, le cas échéant, à apporter son appui technique dans la procédure de choix de l'opérateur.

Etudes, expertises et Conseils

Dans la mise en œuvre de ses interventions, l'**EPF IF** 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 Région** et aux collectivités concernées et de faire des préconisations.

5-2. Engagements de la Région

Lien avec le Rectorat et les personnels des lycées

La Région s'engage, au titre de ses compétences, à mener toutes discussions avec l'Etat, le Rectorat de la région académique Ile-de-France et les équipes des lycées, et plus particulièrement les proviseurs, et organiser toute concertation, afin de permettre ou faciliter le développement des projets envisagés sur les fonciers détachables et mobilisables pour des opérations de logement.

Désaffectation, déclassement

La Région s'engage à bien la procédure de déclassement du domaine public des tènements détachables, le cas échéant par anticipation, afin de les céder à l'**EPF IF** dans les délais prévus par le calendrier des opérations arrêté par le comité technique, défini par l'article 11 de la présente **convention cadre**.

Garantie de rachat par la Région des biens acquis par l'EPF IF

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'**EPF IF**, lequel prévoit que toute convention de portage doit prévoir la garantie de rachat des biens acquis par l'établissement public foncier, **la Région**, seule cosignataire de la présente convention, s'engage à racheter les biens acquis dans les conditions fixées par l'article 9, sauf cas de basculement dans une convention d'intervention foncière locale dans le cadre de laquelle la collectivité signataire, commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération communale compétent, assumera la garantie de rachat.

Désignation d'un opérateur comme acquéreur

La Région désigne officiellement, par courrier, en pleine coordination avec les communes concernées et, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale compétent, un ou des opérateurs, sauf cas de basculement dans une convention d'intervention foncière locale dans le cadre de laquelle cette charge incombe à la collectivité signataire, commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération communale compétent.

La Région veillera à associer les collectivités d'implantation, commune et, le cas échéant, établissement public de coopération intercommunale compétent, au cours du processus de désignation de l'opérateur en charge de la réalisation de l'opération, pouvant être formalisé dans un protocole local défini à l'article 6, et dont les modalités devront respecter la réglementation applicable.

Article 6 : Projets développés, programmes, choix des opérateurs et partenariats avec les collectivités d'implantation

Les parties conviennent de manière générale d'associer en amont étroitement les collectivités directement concernées par la mobilisation du foncier régional en faveur du logement, tant pour des problématiques opérationnelles, que pour des problématiques éducatives ou d'espaces verts.

6-1. Programme

Objectif global

Les tènements fonciers détachables sont mobilisés principalement pour soutenir l'offre de logements en Ile-de-France. **Les parties** se donnent pour objectif d'atteindre la réalisation de 1 000 logements. Cet objectif pourra être réévalué si de nouveaux fonciers détachables

viennent à être mobilisés et à être intégrés dans la présente **convention cadre** par voie d'avenants. Au-delà des objectifs de logement, la programmation pourra contenir une part d'activité économique en lien avec l'identité du site et notamment avec la structure pédagogique du lycée concerné.

Déclinaison locale des objectifs

La programmation des opérations sera définie au cas par cas en lien avec les collectivités, notamment pour la part de logements locatifs sociaux qui sera fixée en conformité avec le Plan Pluriannuel d'Investissement de **l'EPF IF** et selon les besoins exprimés par la commune et, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Partenariat avec les collectivités

Le développement des programmes est fait en pleine coordination avec les collectivités d'implantation, commune et, le cas échéant, établissement public de coopération intercommunale compétent. A défaut de basculement des sites dans une convention d'intervention foncière locale, **les parties** conviennent d'œuvrer ensemble pour mettre au point des protocoles locaux afin d'associer de la manière la plus étroite possible les collectivités d'implantation dans la sortie des opérations portées par **l'EPF IF** et développées sous l'impulsion de **la Région**. Ces protocoles locaux peuvent préciser les engagements de la commune et, le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, concernant les procédures d'urbanisme qui doivent être menées dans un délai compatible avec l'exécution de la présente convention. En cas de besoin, les collectivités peuvent être sollicitées pour lancer des procédures d'aménagement, favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires et procéder à toute adaptation nécessaire de leur règlement d'urbanisme.

En cas de basculement du site mobilisé dans une convention d'intervention foncière locale, un protocole local sera également conclu pour assurer le maintien de **la Région** dans le partenariat.

6-2. Concours d'opérateurs

Appel à projets

Dans un double objectif quantitatif et qualitatif, **les parties** conviennent de favoriser, dans la mesure du possible, et en accord avec les collectivités concernées, la cession des terrains aux opérateurs par le biais de toute forme de mise en concurrence portant sur la qualité des projets, et plus particulièrement en intégrant ces cessions à une démarche globale d'appel à projets portée par la Région.

La « Charte qualité Région » visant la qualité des projets et constructions

Les parties conviennent d'introduire dans les opérations de logements faisant l'objet d'un portage foncier de **l'EPFIF**, des exigences de qualité environnementale et architecturale **ambitieuses**. Le Label permet de promouvoir la qualité architecturale des projets, des matériaux, leur durabilité, la qualité spatiale des logements, des espaces communs, l'insertion au site ou l'innovation et tout ceci dans le cadre du choc de simplification pour la construction des logements. Dans le cadre des consultations qui répondront à la « Charte qualité Région » une méthodologie de sélection des opérateurs est mise en œuvre et respectera les modalités développées en annexe (Annexe 4, « Charte qualité Région »).

Article 7 : Durée de portage

Les durées de portage s'achèvent :

- si, à l'issue des cinq années suivant l'acquisition par **l'EPF IF**, ce dernier constate qu'aucun projet n'est abouti et ne permet d'envisager une cession à un opérateur, ce qui est acté en réunion du comité de pilotage visé à l'article 11 de la présente **convention cadre** ;
- au plus tard au terme de la convention.

Le rachat des biens par un opérateur désigné par **la Région**, ou à défaut la Région elle-même doit donc impérativement intervenir avant le terme de la convention. Le refus par **la Région** d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte. Dans le cas où **la Région** refuse d'exécuter son obligation de rachat, **l'EPF IF** cesse immédiatement de porter les biens pour son compte. A partir de la cessation du portage pour le compte de **la Région**, les frais résultant de ce portage sont à la charge de celle-ci.

Il est précisé que dans le cas d'un basculement du site dans une convention d'intervention foncière locale, les durées de portage seront régies par ladite convention.

Article 8 : Modalités de portage et de gestion des biens acquis par l'EPF IF

Gestion courante des biens acquis par l'EPF IF

Dès qu'il est propriétaire des biens, **l'EPF IF** en supporte les obligations de propriétaire. Pendant le portage, et pour préserver la valeur patrimoniale des biens acquis, **l'EPF IF** recherche des solutions d'occupation des biens libres. Issue d'une concertation avec **la Région**, d'une part, et la commune d'implantation et, le cas échéant l'établissement public de coopération intercommunale compétent, d'autre part, cette solution doit être compatible avec les durées de portage et ne pas en dépasser le terme.

Gestion par la Région, affectataire d'un service public

La cession des sites à **l'EPF IF** peut intervenir après une procédure de déclassement par anticipation. Dans ce contexte, **les parties** précisent que **la Région**, affectataire du service public, et garantissant le bon fonctionnement des lycées, aura à sa charge la gestion desdits terrains, qui lui incombera intégralement, et supportera tous les frais afférents.

Article 9 : Cession des biens acquis par l'EPF IF

Cession dans le cadre de la mise en œuvre de la garantie de rachat supportée par la Région

Conformément à l'article 4.7 du Programme Pluriannuel d'Interventions de **l'EPF IF**, approuvé par son conseil d'administration en date du 15 septembre 2016, la cession à **la Région**, lorsque la garantie de rachat est mise en œuvre, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. Les cessions au profit de **la Région** 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'EPF IF**.

Détermination du coût de revient

L'EPF IF 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'EPF IF**, tels que les impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires et de sécurisation, entretien et tous honoraires dus 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'EPF IF** pendant le portage sont prises en compte dans le calcul du coût de revient.

Principes de cession à l'opérateur désigné par la Région

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. Les prix de cession aux opérateurs en charge de la réalisation des projets seront donc définis selon un bilan prévisionnel fiabilisé et fixé à l'avance. Cette démarche respectera le principe de maîtrise des prix de sortie pour le logement. Cette mise en concurrence respectera la réglementation applicable.

Article 10 : Clause « de retour » au profit de la Région

Chaque terrain et opération fait l'objet d'un bilan financier après cession. Si le prix de cession est supérieur au prix de revient, le différentiel revient intégralement à **la Région** qui bénéficie ainsi d'un « retour » versé dans l'année civile suivant son constat, ou peut permettre la réalisation de péréquations, qui restent possibles entre différentes opérations.

A 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 (en tenant compte des péréquations éventuelles), **l'EPF IF** en informe **la Région** qui est tenue de lui verser la différence entre les deux prix dans l'année qui suit le terme de la convention.

Article 11 : Dispositifs de suivi

Une fois par an, **l'EPF IF** adresse à **la Région** 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 **l'annexe « modalités techniques » (Annexe 1 : Modalités techniques)**.

Article 12 : Terme de la convention

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'EPF IF** est réalisé et envoyé à **la Région**.

Modalités de clôture

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

La convention arrive à échéance si les biens acquis par **l'EPF IF** ont tous été revendus à **la Région** ou l'opérateur désigné par elle et les collectivités concernées. Dans ce cas, **l'EPF IF** procède à la clôture de la présente **convention cadre**

Si les cessions de biens acquis par **l'EPF IF** 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 integral du prix n'a pas encore eu lieu), la convention arrivée à son terme continue à produire ses effets juridiques et financiers et **l'EPF IF** continue à porter les biens jusqu'à complet encaissement du prix, perçoit éventuellement des pénalités ou sommes convenues conventionnellement, puis procède à la clôture.

Conformément à l'article 5-2 (Engagements de **la Région**, Garantie de rachat par **la Région** des biens acquis par **l'EPF IF**), 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'EPF IF** adresse une demande de rachat à **la Région**.

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, malgré d'éventuelles démarches engagées, **la Région** peut être tenue de rembourser les dépenses de l'**EPF IF** liées à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) ou au recours à des prestataires (avocats ou sondages de sols par exemple), ou tous frais afférents aux démarches préalables susvisées.

Résiliation

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre **les parties**, et notamment dès lors que les biens portés par l'**EPF IF** ont été cédés et qu'aucun bien n'est en portage, sauf cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie, dûment constaté. Dans ce cas, les modalités de clôture respecteront les principes énoncés à l'article 12 de la présente **convention cadre**, et la région procède, le cas échéant, au rachat des biens non encore cédés par l'**EPF IF** selon les termes de l'article 9 de la présente **convention cadre**.

TITRE 3 : DISPOSITIONS FINALES

Article 13 : Evolution 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 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 14 : 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.

Article 15 : Liste des Annexes

Annexe 1 : Modalités techniques

Annexe 2 : Liste des premiers sites susceptibles d'être cédés à l'**EPF IF**

Annexe 3 : Fiches des premiers sites mobilisables

Annexe 4 : « Charte qualité Région »

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

Fait à Paris, le.....

En deux (2) exemplaires originaux.

La Région Ile-de-France

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

ANNEXE 1 **MODALITES TECHNIQUES**

TABLE DES MATIERES

<u>ARTICLE 1 : OBJET</u>	10
<u>ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS POUR LA BONNE MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF CONVENTIONNEL</u>	10
<u>ARTICLE 3 : ACQUISITIONS</u>	12
<u>ARTICLE 4 : GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF, INTERVENTIONS PENDANT LE PORTAGE</u>	13
<u>ARTICLE 5 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF IF</u>	14
<u>ARTICLE 6 : INTERVENTIONS ACCESSOIRES</u>	15
<u>ARTICLE 7 : DISPOSITIFS DE SUIVI</u>	15
<u>ARTICLE 8 : DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA CLAUSE « DE RETOUR »</u>	16

Article 1 : Objet

La présente annexe « **modalités d'intervention** » a pour objet de détailler les modalités techniques d'application de la **convention d'intervention foncière cadre** de mobilisation du patrimoine de la Région en faveur du logement, à laquelle elle est annexé.

Article 2 : Engagements pour la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel

Cet article vise à préciser et compléter les dispositions de l'article 5 « Engagement des parties » de la **convention cadre**.

Transmission de documents règlementaires et de données numériques

La région s'engage à fournir à l'EPFIF l'ensemble des documents exigé par la réglementation pour les cessions immobilières, et notamment le dossier de diagnostics techniques immobilier (que l'EPF IF pourra faire réaliser par ses prestataires), ainsi que tout document pouvant améliorer la connaissance des biens par l'EPFIF lorsqu'ils existent (plans de géomètre, plans des bâtiments, relevés de surface, etc.).

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

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

La Région effectue les démarches légales de publicité de ses délibérations approuvant la **convention cadre**, et ses éventuels avenants, et autorisant leur signature par son représentant légal.

La Région transmet à l'EPF IF les certificats d'affichage ou de publication des décisions et délibérations mentionnées ci-dessus.

Lien avec les lycées, l'Etat, le rectorat et les collectivités territoriales concernées

Conformément à l'article 5 de la **convention cadre** (« Engagement des parties »), **La Région**, au titre de ses compétences, s'engage à assurer le lien avec l'Etat, le Rectorat de la région académique Ile-de-France et les lycées. En application de cet article, et concernant plus particulièrement les lycées, la Région s'engage à solliciter tant que de besoin, toutes prises de décisions nécessaires, et organisera toutes concertations, formelles ou informelles vis-à-vis de ces établissements. Elle mobilisera ses services afin de garantir le bon fonctionnement des lycées, en amont et pendant les opérations de portage des terrains par l'**EPF IF**, de démolition et de travaux de construction, qui nécessitent éventuellement une adaptation temporaire ou définitive du fonctionnement des établissements, ou leur réorganisation.

La Région s'assurera également d'une transmission de l'information aux lycées sur la dimension éducative pouvant être impactée par les opérations.

Mise en œuvre de la procédure de la désaffectation et de déclassement du domaine public

En application de l'article 5-2 de la convention-cadre, la Région s'engage à recueillir l'avis des conseils d'administration des établissements sur la désaffectation des sites et à proposer à son assemblée délibérante des délibérations sollicitant l'accord du Préfet de Région pour ces désaffectations. A ce titre, **la Région** s'engage à assurer le lien avec les établissements et les services de l'Etat et faire ses meilleurs efforts pour parvenir à une décision de désaffectation, a effet immédiat ou par anticipation, dans un délai compatible avec le calendrier des opérations de cession et de développement immobilier des terrains, qui sera arrêté par le comité technique, défini par l'article 11 de la **convention cadre**.

La Région procèdera au déclassement des tènements fonciers devant être mobilisés, une fois la décision préfectorale de désaffectation obtenue et dans un délai compatible avec le calendrier des opérations de cession et de développement immobilier. La cession des tènements fonciers à l'**EPF IF** pourra alors intervenir dans un délai rapide, et l'acte de vente, en cas de procédure de déclassement anticipé, devra contenir une clause précisant le délai de désaffectation et organisant les conséquences de la résolution de la vente. A cet effet, **la Région** s'engage à ce que la désaffectation du bien intervienne de manière effective dans les trois ans suivant la décision de déclassement.

Communication

A l'occasion de toute communication portant sur les projets ou les secteurs objets de la **convention cadre**, **la Région** s'engage à faire état de l'intervention de l'**EPF IF** et s'oblige également à transférer cette exigence aux opérateurs qu'elle désigne sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'**EPF IF**. L'**EPF IF** 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 à la collectivité communiqués par l'**EPF IF**, sont strictement confidentiels. Toute diffusion, hors cadre conventionnel, est interdite. Au cas où **la Région** aurait besoin de faire état d'un de ces documents, elle devra en faire une demande écrite à l'**EPF IF**. Pour ce qui concerne spécifiquement les comptes rendus annuels, **la Région** est autorisée à en diffuser la synthèse produite par l'**EPF IF**. En effet, conformément au code général des collectivités

territoriales, le bilan des acquisitions et cessions opérées donne lieu chaque année à une délibération de **la Région**.

De son côté, sauf autorisation de **la Région**, l'**EPF IF** ne communique sur ces études que sous couvert d'anonymat.

Article 3 : Acquisitions

Cet article vise à préciser les dispositions de l'**article 4 « Secteurs et modalités d'interventions de l'EPF IF »** de la **convention cadre**.

Principes de détermination du prix d'acquisition par l'EPFIF

La détermination initiale du prix du foncier détachable acquis par l'**EPF IF** auprès de **la Région** est établie selon un bilan foncier prévisionnel dont le principe de calcul est le suivant :

- la charge foncière « de marché » estimative exprimée en ratio d'euros hors taxes par mètre carré de surface de plancher selon les différentes destinations (accession libre, accession libre maîtrisée, accession sociale à la propriété, logement locatif intermédiaire, logement locatif social, résidence spécifique, équipement, activité etc.), et prenant en compte le régime de droit commun de la taxe d'aménagement dont le taux de la part communale est généralement fixé à 5%,
- multipliée par un programme prévisionnel exprimé en mètres carrés de surface de plancher et par type de destination (logement en accession libre, accession libre maîtrisée, accession sociale à la propriété, logement locatif intermédiaire, logement locatif social, résidence spécifique, équipement, activité etc.),
- moins un ensemble de provisions lorsque l'information a été portée à la connaissance de l'**EPF IF** : coût de démolition, de dépollution, de fondations spéciales (géotechnique), surplus éventuel de taxe d'aménagement lorsque la part communale dépasse 5% ou toute participation pour financement d'aménagement et d'équipement (convention de projet urbain partenarial, participation dans le cadre d'une concession d'aménagement etc.),

moins les frais de portage prévisionnels.

Avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat

L'article 4 de la **convention cadre** (« Secteurs et modalités d'interventions de l'EPF IF ») précise que la cession des terrains à l'**EPF IF** est conditionnée à un avis conforme de la Direction de l'immobilier de l'Etat. En cas d'avis inférieur par rapport au prix initialement envisagé, il est précisé que l'acte de vente comportera des clauses financières spécifiques qui sont relatées à l'article 10 de la présente **convention cadre** (« Clause de "retour" au profit de la Région »). En cas d'avis supérieur, qui peut donc s'avérer incompatible avec le projet envisagé, **la Région** et l'**EPF IF** conviendront des suites à donner à la transaction dans les six (6) mois.

Unité foncière jouxtante et modalité d'acquisition de ces tènements

L'**EPF IF** pourra intervenir, sous réserve de l'accord de **la Région**, d'une part, et de la commune d'implantation et, le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, d'autre part, sur toute unité foncière jouxtante ou pouvant constituer avec le foncier détachable mobilisé, un périmètre cohérent et continu d'opération, et incluse dans un périmètre couvert par une convention d'intervention foncière locale conclue avec la collectivité d'implantation, 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. Dans ce contexte, et en pleine coordination

avec de la commune d'implantation et, le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, **l'EPF IF** procède, 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 ; si cette dernière n'est pas signataire de la convention d'intervention foncière locale, **la Région et l'EPF IF** s'engagent, en coordination avec les signataires de la convention d'intervention foncière locale, à entamer toutes démarches pour parvenir à la délégation, au cas par cas, de ces droits à **l'EPF IF** ;
- par voie d'expropriation ; dans ce cadre, **l'EPF IF** pourra accompagner la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale compétent, pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire, dans le cadre d'un protocole local tel que mentionné à l'article 6 de la **convention cadre** et précisant le rôle de l'EPF IF dans la procédure d'expropriation sollicitée par la collectivité.

Article 4 : Gestion des biens acquis par l'EPFIF, interventions pendant le portage

Cet article vise à préciser les modalités d'application de **l'article 8 « Modalités de portage et de gestion des biens acquis par l'EPF IF »** de la **convention cadre**.

Gestion courante

Dès qu'il est propriétaire des biens, **l'EPF IF** en supporte les obligations de propriétaire. Certaines de ces missions sont déléguées à un administrateur de biens désigné par **l'EPF IF**, conformément aux textes relatifs aux marchés publics. En outre, **l'EPF IF** recherche des solutions d'occupation afin de limiter le coût du portage foncier. Sauf stipulation contraire, **l'EPF IF** a la charge de la gestion courante des biens, notamment entretien, assurance, sécurisation, paiement des taxes, perception des recettes d'occupation (le cas échéant). En fonction de la nature et de l'état des biens, et lorsque ces derniers ne sont pas gérés par **la Région** dans le cadre d'une affectation au service public, tel que le relate l'article 8 de la **convention cadre** (« Modalités de portage et de gestion des biens acquis par l'EPF IF »), **l'EPF IF** peut notamment contracter une convention d'occupation précaire (COP), une convention d'occupation temporaire (COT) ou une convention de mise à disposition (CMD) avec une collectivité, une structure publique, une association exerçant des activités d'intérêt général ou un bailleur social. **L'EPF IF** pourra également concéder des COP à usage d'activités économiques.

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'EPF IF**, pendant la durée du portage foncier, celui-ci, en tant que propriétaire, mène toutes les procédures légales afin de permettre la libération des lieux. **L'EPF IF** agira en pleine coordination avec la commune et, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale compétent, qui seront invités à mettre en œuvre toutes les actions nécessaires pour concourir à la libération du bien.

Sécurisation et requalification des biens acquis par l'EPFIF

Sur les emprises qu'il aura acquises, **l'EPF IF** pourra réaliser ou faire réaliser tous travaux visant à sécuriser provisoirement les biens acquis en attente de leur cession 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'**EPF IF** se rend propriétaire, sont dans un état de dégradation, d'insalubrité ou présentent un danger, l'**EPF IF** pourra procéder à tous travaux et notamment de démolition, après information de la **Région**, d'une part, et de la commune d'implantation et, le cas échéant, l'établissement de coopération communale compétent.

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

Garanties de sécurisation pendant les phases intercalaires

Dès lors qu'il en a la charge, l'**EPF IF** s'engage à conserver la continuité du dispositif de sécurisation destiné à maintenir l'intégrité des établissements initiaux, et à reporter cet engagement aux opérateurs acquéreurs des ténements pour y développer leurs projets immobiliers, pendant le temps des travaux de construction.

Article5 : Cession des biens acquis par l'EPFIF. Cet article vise à préciser les dispositions de l'article 9 « Cession des biens acquis par l'EPF IF » de la **convention cadre**.

Article 5 : Cession des biens acquis par l'EPF IF

Cet article vise à préciser les dispositions de l'article 9 « Cession des biens acquis par l'EPF IF » de la **convention cadre**.

Modalités de la cession

Les cessions ont lieu par acte notarié au profit de l'acquéreur, avec le concours du notaire de l'**EPF IF**. 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'**EPF IF** en demande comme en défense, devant toutes juridictions.

Les cessions au profit sont également 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'**EPF IF**.

Engagements liés à la convention cadre

La **convention cadre** 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 pourra être annexée au cahier des charges de consultation, par le concessionnaire.

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 cadre**.

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 concessionnaire et l'**EPF IF** avec l'accord de la **Région**. La durée de ce protocole ne pourra excéder celle de la **convention cadre** et aucune cession, ni aucun encaissement de prix, ne pourront être

programmés après son terme, sauf perception de pénalités ou sommes convenues conventionnellement.

Article 6 : Interventions accessoires

Etudes

En application de l'article 5 de la **convention cadre** (« Engagement des parties »), **l'EPF IF** peut, sur sollicitation de **la Région**, être amené à cofinancer des études au titre de la **convention cadre**, pour des opérations portées par **l'EPF IF**. Ces études sont à vocation opérationnelle, et comportent notamment un volet foncier (bilan, programmation, économie du foncier). La participation financière de **l'EPF IF** dans le cadre de ces cofinancement est imputée sur l'enveloppe de la **convention cadre**. Il est précisé que toute étude générale, qui n'est pas propre à un site d'intervention objet de la **convention cadre** n'est pas imputée sur son budget, l'intervention de **l'EPF** étant gratuite.

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'EPF IF**, 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'EPF IF** qui en est le copropriétaire, au titre du cofinancement.

Prestations de tiers et études techniques

Par ailleurs, **L'EPF IF** 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. Plus précisément, **l'EPF IF** mandatera ses géomètres et fournira les éléments techniques de sorte que **la Région** puisse procéder aux divisions foncières préalables aux cessions.

Article 7 : Dispositifs de suivi

Cet article vise à préciser les dispositions de **l'article 11 « Dispositifs de suivi »** de la **convention cadre**.

Pilotage global

Les parties entendent organiser le suivi de la mission de mobilisation du foncier régional par une instance de décision, le comité de pilotage, qui se réunit au moins une fois par an et 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 à la collectivité.

Le suivi plus régulier de la mission est assuré par un comité technique qui permet la préparation des décisions stratégiques à soumettre au comité de pilotage et se réunissant autant que de besoin, sur demande de l'une ou l'autre partie.

Dispositifs de suivi complémentaires

Outre le pilotage global de l'intervention de **l'EPF IF**, assuré par les instances décrites par l'article 11 de la convention cadre (« Dispositifs de suivi »), que sont le comité de pilotage et le comité technique, les parties conviennent qu'en cas de besoin, un comité de pilotage local

se réunira en partenariat avec la commune d'implantation et, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale ou tous les acteurs locaux compétents pour le suivi des opérations. Sa composition pourra être adaptée à chaque cas particulier.

De plus, **la Région** et **l'EPF IF** s'engagent à mettre en place une **équipe projet**, co-pilotée par le Pôle Logement Transports et le Pôle Lycées, qui assurera le suivi permanent de la mission au sein d'ateliers partenariaux et sera constituée à minima de :

- o un technicien de **la Région** représentant le Pôle Logement Transports, animant les divers ateliers partenariaux **Région / EPF IF / IAU**
- o un technicien de **la Région** représentant le Pôle Lycées
- o un technicien représentant **l'EPF IF**

Un technicien représentant l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France sera invité à participer activement à cette équipe projet.

Tout partenaire dont la présence sera jugée opportune sera invité à participer, en tant que de besoin, aux ateliers partenariaux.

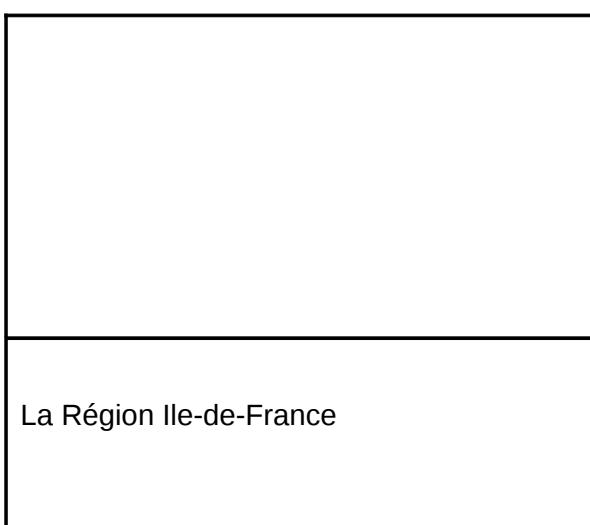
Article 8 : Détermination du montant de la clause « de retour »

Cet article vise à préciser les dispositions de l'**article 10 « Clause de retour au profit de la Région » de la convention cadre**.

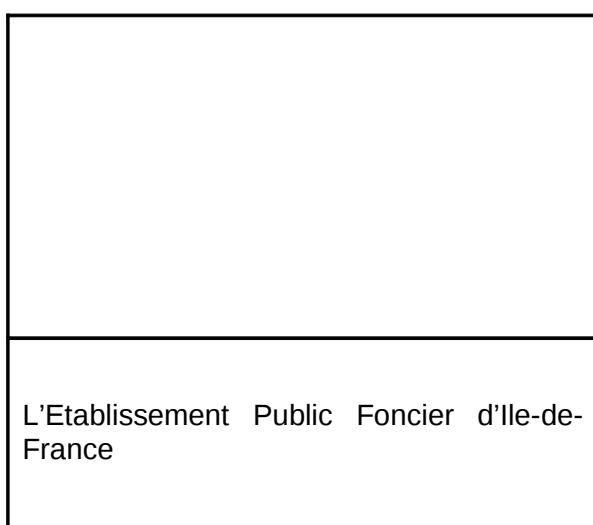
En application de l'article 10 de la convention cadre, Le **comité de pilotage** visé à l'article 11 de la **convention cadre** et l'article 7 du présent **protocole d'intervention** est informé au moins 15 jours avant sa tenue de ces bilans financiers et des prévisions financières, notamment celles pouvant appeler la réalisation de péréquations, tout solde négatif ne pouvant être acté sans qu'un solde positif ne soit retenu en contrepartie. Il délibère et décide, au regard de ces éléments, du montant des produits de la clause de retour qui est versé, le cas échéant, annuellement. Ce versement est effectué au vu du procès-verbal matérialisant la tenue du comité de pilotage, ses décisions, et arrêtant la somme à verser à la Région.

Fait à Paris, le.....

En deux (2) exemplaires originaux.



La Région Ile-de-France



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

ANNEXE 2

LISTE DES PREMIERS SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE CÉDÉS À L'EPFIF

Ville	Dpt	lycée N°	nom du lycée
CHAMPAGNE SUR SEINE	77	221	Clemenceau
CONFLANS-SAINTE-HONORINE	78	53	Simone Weil
MELUN	77	81	Léonard de Vinci
TAVERNY	95	50	Jacques Prévert
VAUREAL	95	117	Camille Claudel

ANNEXE 3
FICHES DES PREMIERS SITES MOBILISABLES

Lycée CLEMENCEAU		code EI 77040	N°	221
CHAMPAGNE SUR SEINE				77

Situation

REGION - IAU IDF - EPF



Adresse	5 rue Georges Clemenceau
Réf.	AH268
cadastrale	
Surface terrain	4849 m ²
	Surface non bâtie
	3005 m ²

Propriétaire Région Ile de France

Foncier pouvant être mobilisé

REGION



Foncier détachable

Lycée fermé administrativement. Le site est entièrement disponible. Projet d'ensemble possible avec terrain communal limitrophe.

Contraintes

Aucune si le site est cédé entièrement

Projets du lycée

RAS

Lycée SIMONE WEIL	LPO LYCEE DES METIERS	code EI 78035	N°	53-1
CONFLANS SAINTE HONORINE		code UAI 078344 7Y		

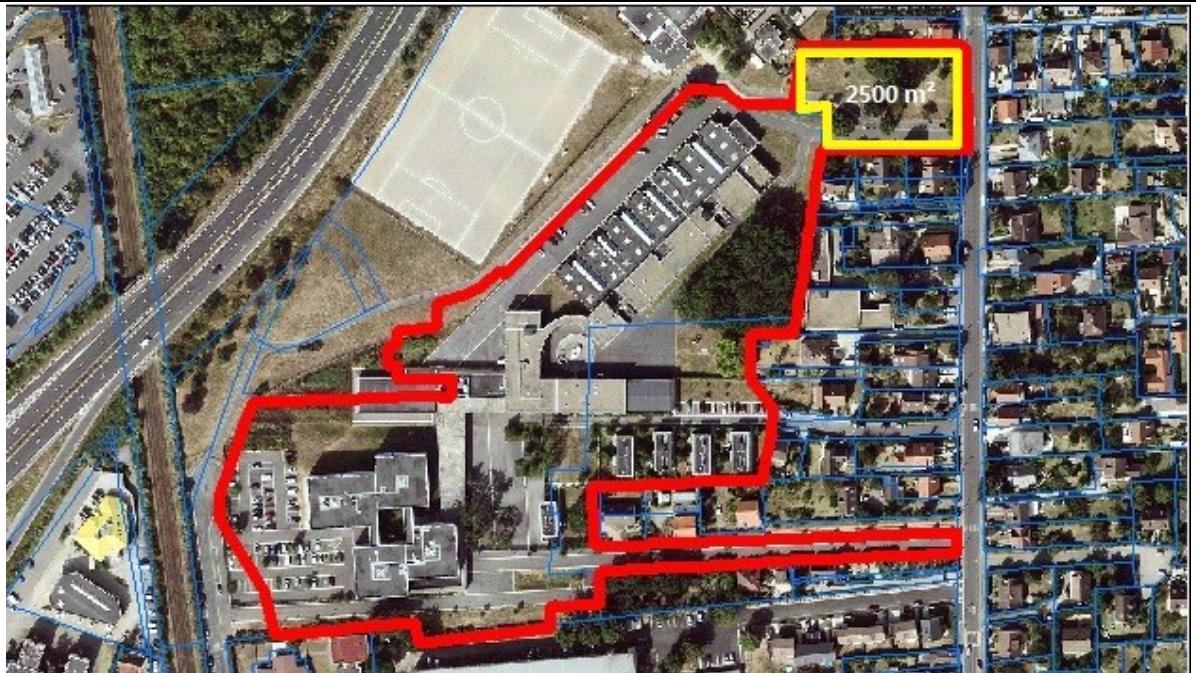
Situation

REGION - IAU IDF - EPIF



Foncier pouvant être mobilisé

REGION



Foncier détachable

Parcelle AE485 potentiellement détachable, accès rue Aristide Briand (2500m²)

Contraintes

Conserver un accès de service

Projets du lycée

RAS

Lycée LEONARD DE VINCI

LPO LYCEE DES METIERS

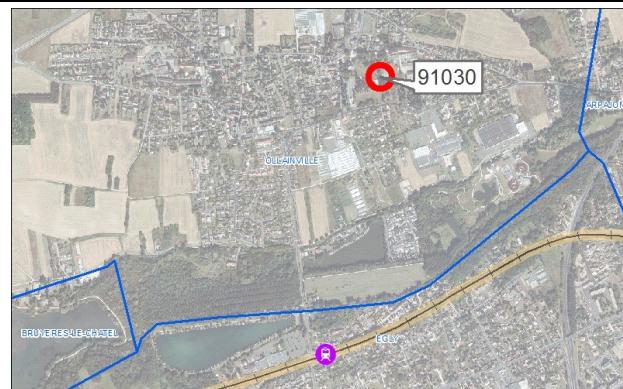
code EI	77200	N°	81
code UAI	077093 4X		

MELUN

77

Situation

REGION - IAU IDF - EPRF

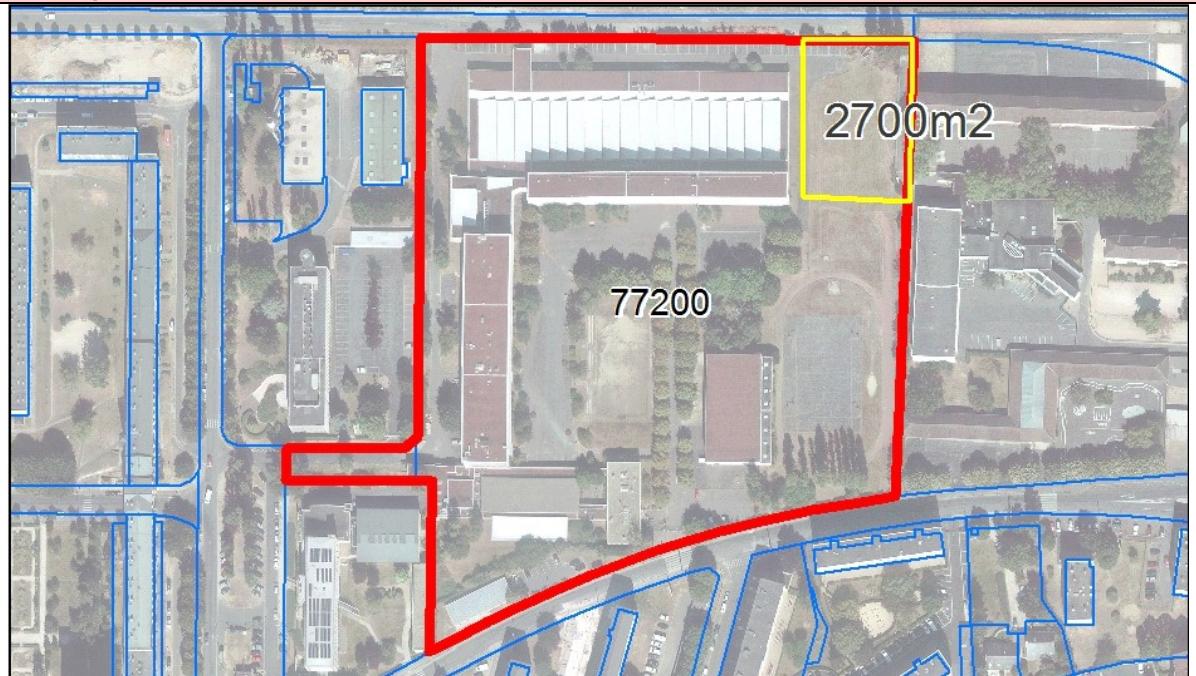


Adresse	rue Edouard Branly
Réf. cadastrale	AD130
Surface terrain	37916 m ²
Surface non bâtie	26325 m ²

Propriétaire Région Ile de France

Foncier pouvant être mobilisé

REGION



Foncier détachable

Lycée de 1250 élèves. Site assez construit. Actuellement, 2 opérations sont en cours. Nécessité de conserver des espaces libres pour le chantier.

Contraintes

Reconstitution enceinte clôturée lycée, accès, réseaux et voirie.

Projets du lycée

Deux opérations en cours, extension/rénovation et réfection SSI internat (livraison septembre 2008). Inscrit au PPI 2017-2027 pour une opération Toiture/Façades et une opération ciblée sur la demi-pension

Lycée JACQUES PREVERT

LYCEE GENERAL ET TECHNOLOGIQUE

code EI

95330

N°

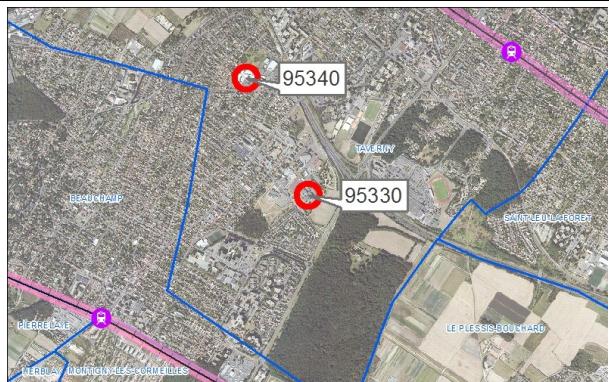
50

TAVERNY

95

Situation

REGION - IAU IDF - EPIF



Adresse	23 rue du Chemin Vert de Boissy
Réf. cadastrale	BK235
Surface terrain	23209 m ²
Surface non bâtie	17484 m ²

Propriétaire	Région Ile de France
--------------	----------------------

Foncier pouvant être mobilisé

REGION



Foncier détachable

Lycée situé dans secteur en forte tension démographique. Espace pour installer les BD et la base de chantier de la rénovation globale (soit sur site Région, soit sur le terrain public limitrophe). Conserver la possibilité d'une extension future (voire dans projet rénovation globale).

Contraintes

En fonction du scenario envisagé, il y aurait la reconstitution des logements à prévoir. Reconstitution de l'enceinte clôturée du lycée, des accès, réseaux et voirie.

Projets du lycée

Inscrit au PPI 2017-2027 pour une rénovation globale et intervention sur la demi-pension nécessaire

Lycée CAMILLE CLAUDEL

LPO LYCEE DES METIERS

code EI

95107

N°

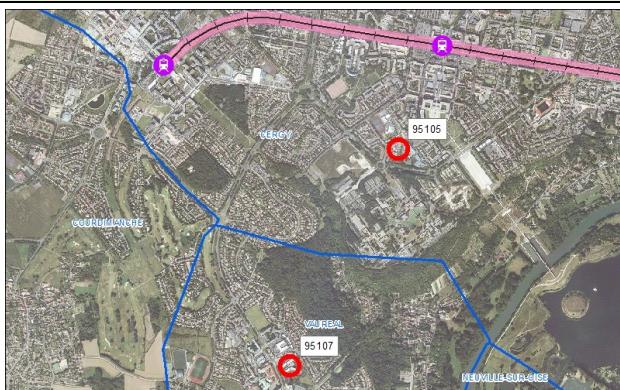
117

VAUREAL

95

Situation

REGION - IAU IDF - EPF



Adresse	Boulevard de l'Oise
Réf. cadastrale	EV183;EV378
Surface terrain	20971 m ²

Surface non bâtie 14659 m²

Propriétaire	Région Ile de France
--------------	----------------------

Foncier pouvant être mobilisé

REGION



Foncier détachable

Parcelle détachable de 2700m² sur l'arrière du lycée. Actuellement une partie de la cour et théâtre de verdure en mauvais état et inaccessible.

Contraintes

Réaménagement de la cour. Reconstitution de l'enceinte clôturée du lycée, des accès, réseaux et voirie.

Projets du lycée

Inscrit au PPI 2017-2027 pour une opération Toiture/Façades

ANNEXE 4

CHARTE QUALITÉ RÉGION

La majorité régionale entend encourager fortement la construction de nouveaux logements en Ile-de-France. A cet effet, un audit a été lancé pour identifier, au sein du patrimoine régional, le foncier susceptible d'être cédé en vue de la construction de logements. Ainsi « la Région entend montrer l'exemple en mobilisant le foncier dont elle est propriétaire autour des lycées » (CRIF Rapport n° CR 42-16).

Cet appel à projets, sur le foncier mobilisable des lycées, a pour objectif de faciliter la construction de logements et de diversifier l'offre, tout en permettant l'amélioration de la qualité de vie des franciliens.

Il s'inscrit dans la logique du choc de simplification dans le secteur du logement, avec la volonté de permettre aux acteurs publics et privés de constituer une nouvelle offre de logement en supprimant toutes les normes qui viennent se rajouter à la réglementation en vigueur. Les objectifs en matière de développement durable, labels énergétiques, ou mises en œuvre d'énergie renouvelables, autre que ceux imposés par la loi, ne sont donc pas une obligation mais font l'objet d'une initiative commune des acteurs, publics et/ou privés, du projet. Ils sont à prendre comme une opportunité et non une « contrainte ». Il en va de même pour la réalisation de programmes plus performants ou innovants (bâtiments à énergie positive et bas carbone) ainsi que de la végétalisation des programmes et le recours à des éco-matériaux qui sont encouragés mais non imposés. L'idée étant de mettre la simplification au service de la qualité du projet.

Cette consultation s'inscrit également dans la volonté de la Région de promouvoir l'émergence d'une région durable, innovante, économique en énergie et en ressources naturelles à travers les qualités environnementales, architecturales et la recherche d'une meilleure qualité du cadre de vie.

Les projets devront ainsi contribuer, chacun à son échelle et à travers une approche transversale, aux objectifs du plan vert régional, du plan régional sur la qualité de l'air, du plan vélo régional, du PDUIF.....

3 axes ont été définis pour traduire la démarche souhaitée et engagée par la Région :

- Un projet inscrit dans le territoire
- Un projet innovant en termes de programmation et de gestion
- Un projet soucieux du confort et de la qualité de vie

1. Un projet inscrit dans son territoire.

La qualité urbaine des projets au service de la qualité du cadre de vie.

Une attention particulière devra être apportée à l'insertion urbaine et architecturale de l'opération dans son environnement¹. Elle se fera dans un souci d'adaptation au contexte urbain (gabarit des voies, bâtiments environnants, perspectives de vues, percées visuelles ...), de réponse à une demande diversifiée en logement (nombre, typologie ...) et le développement, si le site s'y prête, d'une programmation mixte permettant l'installation d'activités innovantes, d'espaces liés à la proximité des établissements d'enseignement ou encore d'activités faisant partie des stratégies de développement de la Région comme la micro logistique urbaine ou la smart Région.

Ces opérations seront aussi l'occasion de renforcer ou de créer, quand elle est inexistante, une liaison entre le lycée et la ville.

L'intégration des déplacements au service du projet

Afin de favoriser les modes de déplacement actifs, le prestataire devra réfléchir le projet en fonction de la proximité et des accès aux transports en commun, de façon à favoriser la circulation piétonne et cycle vers le centre-ville et les stations de transport.

Il devra ainsi s'assurer de l'aménagement qualitatif des accès piétons, et cycles. Il s'agit également, tout en respectant les normes des PLU en matière de stationnement vélos (lorsqu'elles existent), d'effectuer un travail sur la localisation de ces locaux vélos, en simplifiant autant que possible leurs accès.

Prise en compte de la biodiversité du site

La biodiversité est un enjeu fort et il est nécessaire que chaque projet puisse concevoir des solutions pour conforter et préserver la biodiversité, et participer à la création ou au développement de la nature en ville selon sa possibilité, mais également sa localisation. Différents dispositifs, à l'échelle de l'îlot (espaces extérieurs présentant une diversité écologique, continuité et/ou complémentarité des stratégies paysagères de l'espace public, ...) ou du bâtiment (toitures végétalisées, végétalisation des balcons, des façades, ...) peuvent être mis en place. Ils devront s'inscrire dans les objectifs du plan vert régional et permettre dans certains lieux de répondre aux enjeux des zones carencées.

Il est également nécessaire, dans un but de pérennité de ces espaces, d'intégrer dès la conception la question de leur gestion future et de mettre en place les conditions d'un entretien durable des espaces extérieurs et végétalisés.

Gestion des eaux pluviales et maintien de la perméabilité des sols

Les projets de construction ont souvent pour conséquence d'imperméabiliser les sols et de déséquilibrer l'écoulement naturel des eaux pluviales et la perte de vie des sols. Il est possible en fonction du contexte géologique et hydrogéologique du site, de prévoir l'infiltration de tout ou partie des eaux pluviales à la parcelle.

Ainsi l'opérateur réfléchira, au regard du contexte environnemental du site, à des techniques constructives permettant l'infiltration des eaux et/ou à la mise en place d'aménagement des espaces publics (voies, stationnement, espaces de circulation,...) favorisant l'écoulement des eaux pluviales. Il pourra ainsi aller au-delà des contraintes règlementaires imposées par les syndicats de gestion des eaux compétents dans les documents d'urbanisme.

2. Un projet innovant en termes de programmation et de gestion.

Mixité d'usages

Les projets envisagés s'attacheront à promouvoir la mixité sociale, notamment dans les secteurs déjà fortement pourvus en logements sociaux. Ils contribueront à diversifier l'offre de logements et l'offre du parcours résidentiel en lien avec la commune (typologie de logements, logement non familiaux...).

Une attention particulière sera également apportée à la mixité fonctionnelle. Là où c'est possible, les projets devront intégrer une programmation économique des rez-de-chaussée (commerces, locaux d'activité, ...), proposer des espaces dédiés à la micro logistique

urbaine, à l'innovation permettant de créer des synergies avec le monde de l'enseignement, à l'installation de start-up ou encore des espaces de co-working.

Les projets pourront également étudier la création d'espaces mutualisés au sein de chaque îlot (ex. : salle polyvalente accessible aux habitants, espace de bricolage mutualisé, terrasses, jardins ou potagers urbains partagés...) contribuant à une meilleure cohésion sociale au sein des îlots, des immeubles. Ils pourront même aller plus loin dans la question de la transformation des appartements, leur évolutivité dans le temps (agrandissement, mutualisation, regroupement...), leur mutabilité et proposer des nouvelles manières d'habiter comme le co-living / co-habiter ou leur réversibilité vers d'autres programmes par exemple.

Enfin, afin de penser le projet dans la durée, une réflexion devra être menée sur les hauteurs d'étages, notamment des rez-de-chaussée en vue de leur possible transformation, adaptation et mutabilité à long terme.

La gestion future, une préoccupation

Les projets devront présenter des garanties dans la durée, le coût, l'entretien et la gestion future des résidences qui y seront réalisées.

Ils devront proposer des gestions simplifiées et intégrées notamment dans le cas de mixités fonctionnelles dans un même immeuble entre du logement et du commerce par exemple dans la séparation des fluides ou de tout éléments constitutifs d'une gestion future séparée assurant une meilleure pérennité de l'immeuble (Copropriétés). La gestion future des îlots mixtes devra également être prise en compte et simplifiée (accès piétons, parkings, espaces communs...).

3. Un projet soucieux du confort et de la qualité de vie.

La recherche du confort et de la qualité de vie dans les logements n'est pas nécessairement une question de norme ou de technicité. Il s'agit avant tout d'une conception innovante et astucieuse des bâtiments prenant en compte différents critères et proposant globalement des nouvelles qualités d'habiter.

Confort thermique et ensoleillement

Afin de garantir le confort thermique et l'ensoleillement nécessaire aux logements, tout en assurant une réduction de la consommation énergétique, l'objectif est de réduire les besoins par la conception des bâtiments.

Cela passe par la maximisation de l'autonomie en éclairage naturel, la bonne isolation des bâtiments, la mise en place de protections nécessaires au rayonnement solaire (protections solaires extérieures et brise-soleils), une meilleur ventilation naturelle des logements en favorisant les logements traversants ou à double orientation. Dans la conception même des appartements, le choix de la répartition des différentes pièces en fonction de l'ensoleillement, lorsque cela est possible, sera recherché. Il est demandé d'atteindre au moins les performances énergétiques des usages réglementaires et de promouvoir, si le montage de projet le permet, l'utilisation des énergies renouvelables.

Confort d'usage et d'habitabilité.

Les équipes seront particulièrement vigilantes à la qualité des espaces intérieurs. Les typologies des espaces devront être adaptées aux usages et intégrer des espaces de

rangement nécessaires dès la conception. La majorité des appartements de type T3 et au-delà disposeront d'espaces extérieurs type balcons ou loggias.

Les projets devront assurer le confort visuel en permettant l'éclairage naturel dans l'ensemble des pièces de vie et la répartition des pièces des logements en fonctions de l'ensoleillement, de l'orientation, des vues et des marques solaires ; favoriser l'implantation d'espaces tampons (circulation, cellier, WC ...) en façade nord des bâtiments et privilégier une orientation sud des pièces de vie (salon / séjour) avec des grandes ouvertures ; valoriser les vues depuis les logements, notamment vers les espaces paysagers. Les vis-à-vis devront être limités afin que les habitants puissent disposer d'une intimité à l'intérieur de logements (orientation des ouvertures, distance suffisante entre les façades, travail sur les garde-corps et la perception intérieur-extérieur, ...). De plus, l'ensemble des chambres et salons disposeront d'occultations extérieures.

Les projets devront également assurer le confort acoustique. L'implantation des bâtiments doit être réalisée de façon à limiter le linéaire de façade le long des infrastructures bruyantes. Les pièces intérieures seront implantées en fonction des nuisances du site.

Confort et qualité des espaces extérieurs

Cet appel à projet est également l'occasion de favoriser des réponses architecturales innovantes, inventives et en adéquation avec l'identité des territoires. Il favorisera la conception d'espaces extérieurs accessibles, de qualité, confortables et avec un souci de facilité d'entretien, un traitement qualitatif des limites entre les espaces publics et les espaces privés à travers une réflexion sur le rapport à l'espace public notamment au niveau des halls des immeubles. Les espaces extérieurs – tant au sol qu'en toiture ou en façade - sont également au cœur des préoccupations en termes de biodiversité et de qualité du cadre de vie : leur aménagement, le soin apporté au choix des matériaux et des plantations, la perméabilité des sols, ainsi que les usages devront contribuer à cette recherche de qualité.

4. Principes d'organisation des consultations

Nous proposons, pour céder les terrains portés par l'EPFIF, une mise en concurrence sous forme de consultation de promoteurs/bailleurs/opérateurs (groupement) associés à des architectes.

Cette option permet à la Région d'être force de proposition et acteur direct sur son propre foncier, sans se contenter de simplement céder ses terrains. C'est également une manière de montrer l'exemple en portant des projets de qualité en lien étroit avec les villes concernées.

Ce type de consultation permet de choisir un projet de construction de logements (accession, social, étudiant ou spécialisés) ou autre et qui développe un projet architectural valorisant et innovant. Les promoteurs/architectes doivent faire une proposition architecturale et spatiale, doublée d'une proposition de programmation et d'une proposition financière d'achat du terrain (charge foncière) à l'EPFIF. La fourchette de prix d'achat au m² de surface construite sera fixée en amont de la consultation, au plus juste, d'un commun accord avec l'EPFIF et cela permettra de dégager de la marge financière pour développer la qualité spatiale et architecturale des projets attendus.

La consultation se fera sur la base de la Charte Qualité région, qui met en avant la qualité architecturale et spatiale des projets, les projets innovants, la qualité des logements ou le système constructif, les choix de matériaux écologiques, l'insertion du projet à la ville et son environnement, l'obligation aux promoteurs de dédommager les architectes pour leur

production. Des cahiers des charges techniques seront réalisés sur chacun des sites par l'EPFIF en partenariat avec les services de la Région.

En réponse au cahier des charges, l'offre de l'opérateur en phase 2 devra être accompagnée d'une note méthodologique détaillant ses réponses à l'ensemble des points de la Charte Qualité région. Celle-ci devra être précédée d'une étude du contexte environnemental du site afin qu'il soit mis en avant les contraintes et atouts du site. Sur la base de cette étude l'opérateur proposera et justifiera au regard de la Charte Qualité Région, ses options d'aménagement et de construction. Pour cela le recours à une expertise en construction et aménagement durable apparaît essentiel.

Le jury portera une attention particulière à la pertinence des moyens techniques mis en œuvre pour atteindre les objectifs de qualités proposés par l'opérateur et à leurs adéquations avec les propositions architecturales.

Ainsi, par exemple les propositions techniques de végétalisation des toitures ou de façade devront permettre dans leur mise en œuvre (épaisseur et qualité du substrat, accès à la toiture pour l'entretien,...) une réelle prise en compte de la biodiversité.

Si l'opérateur propose l'obtention d'un label ou le suivi d'une démarche d'aménagement ou de construction durable, il devra définir les objectifs performantiels (niveau du label attendu) et les moyens de son suivi.

Des commissions et des jurys seront déclinés pour chaque site, avec des représentants de la Commune en plus des représentants de la Région et de personnes qualifiées (dont l'EPF). Ils seront organisés pour opérer un choix après l'analyse technique des services de la Région et de l'EPF. Des ateliers partenariaux de suivi permettront de valider les choix fait au moment du Jury, tout au long des différentes étapes du projet (PC, DCE, chantier...) et ce jusqu'à sa mise en service.

Principe de déroulement des consultations, suivi des projets

- **Phase 1 :**
 - o Réunion de lancement de la consultation avec communication, invitation à tous les promoteurs, bailleurs et acteurs franciliens concernés.... Présentation des dossiers de consultation des sites mis au concours.
 - o Remise des candidatures des groupements intéressés. Ces candidatures se feront sur dossier avec références des opérateurs, note d'intention et références des 3 ou 4 architectes proposés.
 - o Commission technique de sélection phase 1 pour le choix des 3 ou 4 qui vont travailler sur chacun des sites (choix des groupements et choix des architectes)
- **Phase 2 :**
 - o Travail des 3 ou 4 équipes pour chacun des sites pour produire un projet : programmation, innovations techniques, engagement sur charge foncière, bilan de promotion, note méthodologique, prix de sorties, plan de masse, plan type d'étages, plans de logements, perspectives, façades, ambitions environnementales,.....
 - o Analyse technique et financière des projets en vue des jurys
 - o Jury phase 2 de choix des projets avec un jury par site
- **Phase 3 :**
 - o Ateliers partenariaux de suivi du projet

ⁱ Les opérations doivent tout d'abord répondre aux règles d'urbanisme inscrites aux PLU des villes concernées.