

## PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ILOT « Gabriel Péri »

### DOSSIER D'ENQUETES CONJOINTES DUP ET PARCELLAIRE

#### Sous-dossier déclaration d'utilité publique

#### Pièce 7 : Annexes





---

**Liste des annexes :**

- 7-1 : Délibération du 3/10/2024 de la Ville de Beaumont sur Oise, engagement de la procédure de DUP et demande d'ouverture d'enquêtes conjointes nécessaires au projet d'aménagement de l'ilot Gabriel Péri
- 7-2 : Convention d'intervention foncière entre l'EPFIF, la Ville de Beaumont sur Oise et la CCHVO en date du 12/12/2019
- 7-3 Avenant n°1 à la Convention d'intervention foncière entre l'EPFIF, la Ville de Beaumont sur Oise et la CCHVO en date du 24/08/2023.



## Pièce n° 7-1

### VILLE DE BEAUMONT-SUR-OISE

### DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE du : 03 octobre 2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
RÉGION ÎLE-DE-FRANCE  
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE  
ARRONDISSEMENT DE PONTOISE  
BEAUMONT-SUR-OISE

Le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle Léo Lagrange sous la présidence de Monsieur Jean-Michel APARICIO.

Lettres de convocation individuelles adressées le 27 septembre 2024.

Étaient présents : M. APARICIO – M. REBEYROLLE – Mme HERLEM (arrivée 20h27) – M. GUERZOU – Mme MORTAGNE – M. MOREAU – M. PYCK – Mme BENAIDA – M. SOARES – M. ZERIZER – Mme DOISON – M. CICEK – M. GENY – Mme BARBEYRAC – M. HELLAL – M. DAMION – M. VENDERBECQ – M. FOIREST – M. LEULIER – Mme HAZEBROUCK – M. RENOÜ.

Absents excusés pouvoir : M. JACQUEMIN (pouvoir à Mme DOISON) – Mme DAUDI (pouvoir à Mme BENAIDA) – M. ZENNAKI (pouvoir à M. MOREAU) – Mme NEZAR (pouvoir à M. REBEYROLLE) – Mme SERAYE (pouvoir à M. ZERIZER) – Mme DJERBI (pouvoir à M. HELLAL) – Mme ANTUNES (M. GUERZOU).

Absent(s) : M. PARENTI

Secrétaire de séance : Monsieur CICEK, nommé à l'unanimité,

**Nombre légal de Conseillers : 29**

**En exercice : 29    Présents : 21    Pouvoirs : 7    Votants : 28**

**2024-058    OBJET : URBANISME – DOCUMENTS D'URBANISME : ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET DEMANDE D'OUVERTURE D'ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES NECESSAIRES AU PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ÎLOT GABRIEL PERI**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121-29,

**Vu** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L. 1, L110-1, L112-1, L131-1 à L132-4, R111-1 à R112-24, R131-1 à R132-4 et R131-14,

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment son article L.300-1,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération n° 2023-028 prise en séance du Conseil Municipal le 23 mars 2023,

**Vu** la Convention d'Intervention Foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la Commune de Beaumont-sur-Oise et la Communauté de communes du Haut Val-d'Oise, signée le 12 décembre 2019,

**Vu le périmètre de DUP annexé à la présente délibération,**

**Vu l'avis du Bureau Municipal requis en date du 19 septembre 2024,**

**Considérant** que l'ouverture conjointe de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et celle relative à l'enquête parcellaire au bénéfice de la Ville sont nécessaires au projet d'aménagement de l'îlot Gabriel Péri,

**Considérant** que la Ville souhaite que la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité soient pris à son bénéfice,

**Considérant** que parallèlement, il est nécessaire de poursuivre toutes démarches et négociations en vue d'obtenir par voie amiable la maîtrise foncière des terrains impactés par le programme des équipements.

Après avoir entendu le rapport de Monsieur Dominique PYCK,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, par 5 voix CONTRE (M. RENOU – M. FOIREST – M. VENDERBECQ – M. LEULIER – Mme HAZEBROUCK) et 22 POUR.

**Décide :**

**Article 1er :**

**D'approuver** le lancement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour la réalisation des travaux et des acquisitions nécessaires à la mise en œuvre du projet d'aménagement de l'îlot Gabriel Péri sur le périmètre tel que déterminé dans le plan de périmètre annexé à la présente délibération.

**Article 2 :**

**D'autoriser** Monsieur le Maire à solliciter auprès de Monsieur le Préfet du Val-d'Oise l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, au bénéfice de l'EPF Île de France, des travaux et des acquisitions à réaliser sur le périmètre tel qu'identifié dans le plan de périmètre annexé à la présente délibération.

**Article 3 :**

**D'autoriser** Monsieur le Maire à solliciter auprès de Monsieur le Préfet du Val-d'Oise l'ouverture d'une enquête parcellaire portant sur les immeubles à acquérir tels qu'identifiés dans le tableau parcellaire annexé à la présente délibération, en vue de les déclarer cessibles au bénéfice de l'EPF Île de France.

**Article 4 :**

**De dire** que lesdites enquêtes seront sollicitées conjointement conformément à l'article R. 131-14 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

**Article 5 :**

**D'autoriser** Monsieur le Maire à solliciter auprès de Monsieur le Préfet du Val-d'Oise, au terme des enquêtes précitées, les arrêtés déclarant d'utilité publique, au bénéfice de l'EPF Île de France, le projet de réalisation de l'opération immobilière dite « îlot Gabriel Péri » et déclarant cessibles les parcelles nécessaires à sa réalisation.

**Article 6 :**

**D'autoriser** Monsieur le Maire à signer tout acte se rapportant à ces procédures et nécessaires à l'exécution de la présente délibération

Fait et délibéré en séance ordinaire, les jour, mois et an susdits et ont signé les membres présents après lecture faite.

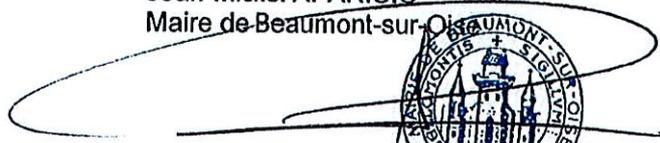
Suivent les signatures.

POUR COPIE CONFORME.

Umut CICEK  
Secrétaire de séance



Jean-Michel APARICIO  
Maire de Beaumont-sur-Oise



Le maire certifie avoir fait afficher,  
aujourd'hui, à la porte de la Mairie,  
le compte rendu de la délibération  
ci-contre et qu'il a été fait observation

Le 16/10/2024,  
Le Maire,



Parcelles comprises dans le périmètre de l'îlot "Gabriel Péri"

Numéro d'ordre	Commune	Section	Numéro	Contenance cadastrale	Lieudit ou adresse	Nature	Propriétaire(s) réel(s)
1	BEAUMONT-SUR-OISE (95)	AC	132	02a57ca	8 Place Gabriel Péri	Immeuble mixte en copropriété	Lots 1-2, 5-6, 9
							Lot 4
							Lots 3, 7-8, 10-12
2	BEAUMONT-SUR-OISE (95)	AC	133	02a05ca	9 Place Gabriel Péri	Immeuble commercial	Commune de Beaumont-sur-Oise
							Particulier(s)
							Particulier(s)
							Particulier(s)
3	BEAUMONT-SUR-OISE (95)	AC	134	01a28ca	3 Rue Henri Sadier	Maison d'habitation	Particulier(s)
							Particulier(s)
							Particulier(s)
							Particulier(s)
4	BEAUMONT-SUR-OISE (95)	AC	135	03a00ca	2 Rue Victor Hugo	Immeuble d'habitation	Particulier(s)
							Particulier(s)
							Particulier(s)
							Particulier(s)
5	BEAUMONT-SUR-OISE (95)	AC	136	01a00ca	4 Rue Victor Hugo	Immeuble d'habitation	Particulier(s)
							Particulier(s)
							Particulier(s)
							Particulier(s)
6	BEAUMONT-SUR-OISE (95)	AC	644	01a26ca	6 Rue Victor Hugo	Immeuble d'habitation	Particulier(s)
							Particulier(s)
							Particulier(s)
							Particulier(s)
7	BEAUMONT-SUR-OISE (95)	AC	824	02a89ca	7 Rue Henri Sadier	Local d'activité	Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France



## **Pièce n° 7-2**

### **CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE**

Entre

l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France  
la commune de Beaumont-sur-Oise,  
et la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise

Entre

La commune de Beaumont-sur-Oise représentée par son Maire, Nathalie GROUX, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2019 ; désignée ci-après par le terme « la commune »,

et

La communauté de communes du Haut Val d'Oise représentée par sa Présidente, Catherine BORGNE, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du conseil communautaire en date du 7 octobre 2019 ; désignée ci-après par le terme « l'EPCI »

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 10 décembre 2015 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du 2 octobre 2019 ;

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

## PREAMBULE

La commune de Beaumont-sur-Oise possède un patrimoine historique important : l'ancien château et ses remparts, l'église Saint-Laurent, l'ancienne mairie, etc.

La structure urbaine du centre-ville est ancienne et se caractérise par une situation sur un site défensif à proximité de l'Oise, des rues sinueuses et étroites, des parcelles souvent étroites et un bâti implanté en alignement sur rue avec des passages sous porches pour accéder à l'intérieur des îlots.

La commune est située à 35 km au nord de Paris, hors de l'unité urbaine de Paris, en limite du département de l'Oise, et comptait 9 597 habitants en 2016. En 2016, le parc résidentiel de la commune comptait 43% de maisons individuelles et 55% d'appartements, majoritairement habités en tant que résidence principale (90%). Un Beaumontois sur deux environ était propriétaire de son logement (53% de propriétaires et 45% de locataires). En 2016, le taux de logements sociaux s'élevait à 20%, représentant environ 770 logements.

Le centre-ville de Beaumont-sur-Oise connaît depuis l'apparition des grandes surfaces une baisse de l'activité des commerces du centre-ville ayant pour conséquences une diminution de la présence des commerces en centre-ville et un remplacement progressif des commerces alimentaires par des commerces du type service.

Dans le but de redynamiser son centre-ville, la commune de Beaumont-sur-Oise a souhaité engager une réflexion quant à la stratégie d'intervention à entreprendre. Plusieurs études ont d'ores-et-déjà été réalisées auparavant (en 2013, par CAUE 95 et en 2014 par la SEMERCLI). Depuis cette période, l'Etablissement Public Foncier intervient donc sur le territoire de la commune afin d'accompagner la collectivité dans sa volonté de redynamiser et renforcer l'attractivité du centre-ville.

La commune souhaite donner une impulsion à la valorisation de son centre-ville, notamment par une intervention publique sur un périmètre de veille foncière qui présente un potentiel pour la réalisation d'une offre neuve de logements comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux et de commerces en pied d'immeuble.

La Communauté de Communes du Haut Val d'Oise, dans le cadre du dispositif « Cœur de Vile » pour les territoires de Persan / Beaumont-sur-Oise, a été désignée pilote et coordonnatrice de ce dernier. A ce titre et pour les interventions entrant dans le champ de ses compétences opérationnelles, notamment celle du développement économique, la CCHVO est donc partenaire de cette convention.

Par ailleurs, il est précisé que la CCHVO prévoit la mise en place d'une convention stratégique sur son territoire en partenariat l'EPFIF d'ici la fin de l'année 2019, qui concernera l'ensemble de ses communes membres, permettant de définir une politique foncière sur moyen terme sur le territoire communautaire, complétant ainsi les conventions d'intervention opérationnelle avec les communes.

Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF qui a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière.

La commune de Beaumont-sur-Oise, la Communauté de Communes du Haut de Val d'Oise et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis ci-après.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

## TABLE DES MATIERES

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

## I- **Clauses spécifiques d'intervention**

### **Article 1 : Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF, la commune de Beaumont-sur-Oise et la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Beaumont-sur-Oise dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Beaumont-sur-Oise, de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions 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 2024.

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

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 5 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**

#### **Veille foncière**

L'EPFIF procède, au cas par cas, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur le périmètre dit « Centre-ville » référencé en annexe 1.

L'EPFIF accompagne la commune dans une phase d'étude pour la définition d'un projet et pour acquérir les principales opportunités stratégiques sur le périmètre dit « Centre-Ville » référencé en annexe 1. Dans un délai de 2 ans, les modalités d'action foncière de l'EPFIF sont réexaminées par voie d'avenant, au vu des études qui sont conduites par la commune. A défaut de validation d'un avenant par les parties, dans le délai prévu, l'EPFIF ne réalisera plus d'acquisition.

#### **Unité foncière juxtante**

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

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

Dans le cadre du périmètre de veille, toute acquisition, notamment par préemption est conditionnée à la validation par les parties d'une programmation et d'un bilan économique spécifique. Le pourcentage global de logements sociaux sur les terrains portés par l'EPFIF est de 25%.

### **Qualité environnementale des constructions**

Le signataire assumant l'obligation de rachat (article 6), 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 au moins aussi 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 de l'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**

### **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 Beaumont-sur-Oise s'engage à racheter les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4.

### **Possibilité de désignation d'un opérateur comme acquéreur, par substitution au signataire assumant l'obligation de rachat**

Le signataire assumant l'obligation de rachat peut également faire racheter les biens acquis par l'EPFIF par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'il désigne officiellement par courrier.

Dans ce cas, l'opérateur reprend l'intégralité des engagements prévus dans la présente convention. Le signataire assumant l'obligation de rachat reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libéré des obligations contractuelles en découlant.

## **Article 7 : Durée 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 le signataire assumant l'obligation de rachat (ou un opérateur désigné par lui) doit donc impérativement intervenir avant le terme de la convention. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

## **Article 8 : Autres dispositions spécifiques**

### **Lancement des acquisitions**

L'EPFIF ne saisira les opportunités et ne procédera aux acquisitions que si une faisabilité est avérée, que la commune a identifié un opérateur et que le plan de financement est assuré.

## **Lancement d'une déclaration d'utilité publique**

En cas de nécessité, la commune de Beaumont-sur-Oise s'engage, dans une obligation de moyens, à demander au Préfet de déclarer l'utilité publique du projet, afin de parfaire la maîtrise foncière du périmètre dit « Centre-ville » référencé en annexe 1, notamment en cas de biens en copropriété.

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

### **Article 9 : Engagements de la commune et de l'EPCI nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention**

#### **Procédures d'urbanisme**

Dans un délai compatible avec l'exécution de la présente convention, la commune et l'EPCI entament toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets, objets de la présente convention. En cas de besoin, ils s'engagent notamment à lancer des procédures d'aménagement, à favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires et à procéder à toute adaptation nécessaire.

#### **Droits de préemption 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, la commune et/ou l'EPCI conformément à ses statuts, délèguent, au cas par cas, leurs 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 ou l'EPCI 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**

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire et la gestion courante. Certaines de ses missions de gestion sont déléguées à un administrateur de biens désigné par l'EPFIF, conformément au Code de la commande publique. Il pourra également transférer cette gestion dans le cadre des conditions précisées au cas par cas.

### **Occupation des biens acquis**

Pendant le portage, l'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres. Il peut, pour ce faire, contracter notamment des conventions d'occupation précaire et des conventions de mise à disposition. Cette occupation ne peut pas durer au-delà du terme du portage.

## **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 au signataire assumant l'obligation de rachat, ou à l'opérateur désigné par lui, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. 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 le signataire assumant l'obligation de rachat qui est tenu 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, sont déduites du prix de cession.

Les cessions au profit du signataire assumant l'obligation de rachat sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

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

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

A partir de la cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat, les frais résultant de ce portage sont à la charge de celui-ci.

## **Article 14 : Dispositifs de suivi**

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la commune et l'EPCI un compte rendu annuel détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions et leur prix de cession prévisionnel.

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenue 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, l'EPCI ou l'opérateur désigné par eux, l'EPFIF procède à la clôture de la présente convention.

Si les cessions de biens acquis par l'EPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés (soit parce que l'ensemble des conditions suspensives ou résolutoires n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu), la convention arrivée à son terme continue à produire ses effets juridiques et financiers et l'EPFIF continue à porter les biens jusqu'à complet encaissement du prix.

Conformément à l'article 6 (Rachat des biens acquis par l'EPFIF), en cas de rupture d'un acte (promesse de vente ou équivalent) ou si des biens ne sont pas cédés et ne font l'objet d'aucun acte de cession en cours d'exécution, l'EPFIF adresse une demande de rachat au signataire assumant cette obligation.

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 Paris le 12 DEC. 2019 en trois exemplaires originaux.

La commune de  
Beaumont-sur-Oise


Nathalie GROUX  
Le Maire

La Communauté de Communes du  
Haut Val d'Oise

  
Catherine BORGNE  
La Présidente

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

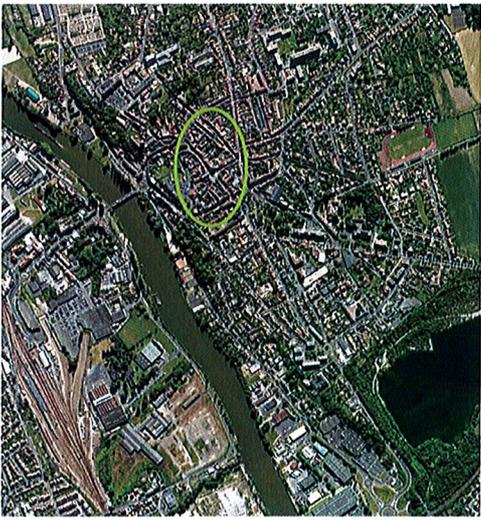
  
Gilles BOUVELOT  
Le Directeur Général

**Annexes :**

- Annexe 1 : Plan de délimitation du périmètre visé à l'article 4
- Annexe 2 : Protocole d'intervention signé par les parties.

Annexe à la convention d'intervention foncière entre la commune de Beaumont-sur-Oise, la communauté de communes du Haut Val d'Oise et l'EPFIF

ANNEXE 1- Périmètre de veille foncière dit « Centre-ville » référencé à l'article 4



■ Périmètre de veille foncière

## 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 : CESSIION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	7
ARTICLE 9 : DISPOSITIFS DE SUIVIS DE LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE	7

### **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 ou l'EPCI. 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 et/ou l'EPCI. A défaut de validation d'un avenant ou d'une nouvelle convention par les parties, avant la 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 ou l'EPCI 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 et/ou de l'EPCI.

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 et/ou l'EPCI 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 et l'EPCI s'engagent 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 et l'EPCI effectuent les démarches légales de publicité et d'affichage de leurs 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 et l'EPCI effectuent, 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 à l'exercice des 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 et l'EPCI transmettent 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 et l'EPCI s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPFIF. Ils s'obligent 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 et l'EPCI auraient besoin de faire état d'un de ces documents, ils devront en faire une demande écrite à l'EPFIF. Pour ce qui concerne spécifiquement les comptes rendus annuels, la commune et l'EPCI sont autorisés à en diffuser la synthèse produite par l'EPFIF.

De son côté, sauf autorisation de la commune et/ou de l'EPCI, 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 détermine, en fonction des cas, qui de la commune ou de l'EPCI est le signataire qui assume l'obligation de rachat (Article 6). Ce dernier est tenu de racheter les biens acquis par l'EPFIF ou de désigner un opérateur pour se substituer à lui. Les biens portés par l'EPFIF doivent être revendus avant le terme du portage déterminé par la convention (Article 7). Si le signataire assumant l'obligation de rachat 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 le signataire assumant l'obligation de rachat. Tout au long de son intervention, l'EPFIF l'informe par courriel, de l'état des négociations, des propositions d'acquisitions et du montant des offres d'achat avant leur notification aux propriétaires.

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, l'EPFIF informe le signataire assumant l'obligation de rachat du prix d'acquisition. Si ce dernier souhaite renoncer à l'acquisition de biens, il en informe l'EPFIF par courrier recommandé avec accusé de réception, au plus tard 5 jours ouvrés suivant la demande de confirmation du prix de l'EPFIF formulée par courriel, la date d'expédition faisant foi. En cas de préemption, ce délai est réduit à 48h.

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 et/ou l'EPCI, ne génèrent pas automatiquement une acquisition, mais une analyse foncière et économique par l'EPFIF. Suite à ces analyses, l'EPFIF peut proposer au signataire assumant l'obligation de rachat d'acquiescer à un certain prix. Ce dernier 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, un courrier à la commune et/ou l'EPCI leur indiquant a minima, la date de l'acquisition, son prix, son prix vraisemblable de cession, la durée prévisionnelle du portage et la date estimée de fin du portage.

### **Lancement des acquisitions faisant l'objet d'une faisabilité avérée**

L'EPFIF ne saisira les opportunités et ne procédera aux acquisitions que si une faisabilité est avérée, que le signataire assumant l'obligation rachat a identifié un opérateur et qu'un accord est établi avec lui, et que le plan de financement soit assuré.

### **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 le signataire assumant l'obligation rachat 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 le signataire assumant l'obligation rachat 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 le signataire assumant l'obligation rachat, d'un diagnostic technique du bâti ;
- La réalisation, par l'EPFIF ou le signataire assumant l'obligation rachat, 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 le signataire assumant l'obligation rachat 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 le signataire assumant l'obligation rachat aura identifié un opérateur et qu'un accord aura été établi avec lui.

### **Article 7 : Gestion des biens acquis par l'EPFIF**

#### **Gestion courante des biens acquis par l'EPFIF**

Dès qu'il est propriétaire des biens, 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. Il pourra également transférer cette gestion dans le cadre des conditions précisées au cas par cas.

#### **Occupation des biens acquis par l'EPFIF**

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 et/ou l'EPCI, 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 la commune, 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.

#### **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 et l'EPCI s'engagent à mettre en œuvre toutes les actions nécessaires pour parvenir à la libération du bien.

## **Article 8 : Cession des biens acquis par l'EPFIF**

### **Critères environnementaux des consultations opérateurs**

Dans le cadre de consultations d'opérateurs, le signataire assumant l'obligation de rachat met en œuvre la démarche développement durable de l'EPFIF. Dans un premier temps, l'EPFIF et le signataire assumant l'obligation de rachat 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 le signataire assumant l'obligation de rachat.

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 et à l'EPCI 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 du signataire assumant l'obligation de rachat.

### **Comité de pilotage**

Un comité de pilotage associant la commune, l'EPCI et l'EPFIF se réunit au minimum une fois par an et en fonction des besoins. Il est co-présidé par le Maire et par le Président de l'EPCI, ou leurs représentants, 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, l'EPCI et l'EPFIF.

Autant que de besoin, il réunit les techniciens de la commune et/ou de l'EPCI, 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 logement 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

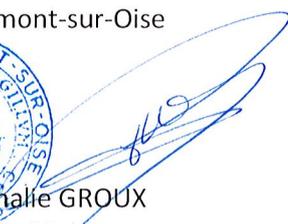
Six mois avant le terme de la convention, un état physique et financier concernant toutes les dépenses et les recettes de l'EPFIF est réalisé et envoyé au signataire assumant l'obligation de rachat.

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 au signataire assumant cette obligation.

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 et l'EPCI, avec un arrêté définitif de clôture de la présente convention.

Fait à Paris le 12 DEC. 2019 en trois exemplaires originaux.

La commune de  
Beaumont-sur-Oise



Nathalie GROUX  
Le Maire

La communauté de communes du  
Haut Val d'Oise



Catherine BORGNE  
Le Président



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



Gilles BOUVELOT  
Le Directeur Général

## Pièce n° 7-3

### AVENANT N° 1

A de la convention d'intervention foncière conclue entre  
la commune de Beaumont-sur-Oise,  
la communauté de communes du Haut Val d'Oise  
et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

Convention signée le 12 décembre 2019

Entre

La commune de Beaumont-sur-Oise représentée par son Maire, Jean-Michel APARICIO, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du 8 juin 2023 ;  
désignée ci-après par le terme « la commune »,

La communauté de communes du Haut Val d'Oise représentée par sa Présidente, Catherine BORGNE, dûment habilitée à signer le présent avenant par délibération du conseil communautaire en date du 19 juin 2023 ;

désignée ci-après par le terme « l'EPCI »

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer le présent avenant par délibération du Bureau en date du 10 juillet 2023 ;

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

## **Préambule**

Dans le but de redynamiser son centre-ville, la commune de Beaumont-sur-Oise a souhaité engager une réflexion quant à la stratégie d'intervention à entreprendre.

Le périmètre de veille « Centre-Ville » prévoyait que les modalités d'action foncière de l'EPFIF soient réexaminées dans un délai de 2 ans par voie d'avenant, au vu des études qui seraient conduites par la commune. Les études conduites ont permis d'écarter la faisabilité opérationnelle des sous-secteurs identifiés à l'exception du site dit « Gabriel Péri », îlot d'habitat dégradé.

Compte tenu de la complexité particulière de la maîtrise foncière du site, le recours à l'expropriation est indispensable. Il a ainsi été convenu de conclure un avenant à la convention du 12 décembre 2019 pour créer un secteur de maîtrise foncière.

Le périmètre de veille « Centre-Ville » est modifié à la demande de la commune et de la communauté de commune du Haut Val d'Oise pour permettre l'étude d'un îlot bâti dégradé situé en entrée de ville, à l'angle des rues Nationale et du quai des Pêcheurs.

Afin de prendre en compte les progrès des études et les nouvelles demandes de la commune (étude d'opérations d'acquisition/amélioration en cœur de ville), la durée, les secteurs d'intervention, les engagements des parties et les annexes sont ainsi modifiés par voie d'avenant.

L'EPFIF a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, tels que fixés par son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI). Ils visent à contribuer notamment à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique.

La stratégie de transition écologique de l'EPFIF se décline en 4 axes dits « ABCD » visant la réduction de l'(A)rtificialisation, la préservation de la (B)iodiversité, la réduction des émissions de (C)arbone et la valorisation des (D)échets de chantier.

L'EPFIF a également pour mission d'accompagner les politiques de relance économique engagées par l'Etat et les collectivités locales. L'Etablissement apporte ainsi son expertise aux collectivités pour la mise en œuvre opérationnelle d'une intervention foncière au service de la concrétisation de projet à portée économique.

---

### **Article 1 – Modification de l'objet de la convention**

L'article 1 intitulé « Objet de la convention » de la convention d'intervention foncière entre la commune de Beaumont-sur-Oise, la communauté de communes du Haut Val d'Oise et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 12 décembre 2019, est modifié de la manière suivante :

« Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF en vigueur au jour de sa signature. »

### **Article 2 – Modification de la durée de la convention**

L'article 2 intitulé « durée de la convention » de la convention d'intervention foncière entre la commune de Beaumont-sur-Oise, la communauté de communes du Haut Val d'Oise et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 12 décembre 2019, est modifié de la manière suivante :

« La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre 2027. »

### **Article 3 – Modification des secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF**

L'article 4 intitulé « secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF » de la convention d'intervention foncière entre la commune de Beaumont-sur-Oise, la communauté de communes du Haut Val d'Oise et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 12 décembre 2019, est modifié de la manière suivante :

#### **« Maitrise foncière**

L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens, dont ceux délégués ou initiés par la commune ou l'EPCI de chacune des parcelles du secteur « Gabriel Péri » référencé en annexe 1.1, à condition du partage par les signataires d'un bilan économique équilibré.

#### **Veille foncière**

L'EPFIF procède, au cas par cas à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur le périmètre dit « Centre-ville » référencé en annexe 1.2.

### **Article 4 – Modification des engagements de la commune et de l'EPCI sur le programme**

L'article 5 intitulé « Engagements de la commune et de l'EPCI sur le programme » de la convention d'intervention foncière entre la commune de Beaumont-sur-Oise, la communauté de communes du Haut Val d'Oise et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 12 décembre 2019, est modifié de la manière suivante :

« Dans le cadre du secteur de maîtrise foncière « Gabriel Péri », le programme prévoit la réalisation d'un minimum de 40 logements.

Dans le cadre du périmètre de veille « Centre-Ville », toute acquisition, notamment par préemption est conditionnée à la validation par les parties d'une programmation et d'un bilan économique spécifique. Le pourcentage de logements sociaux sur les terrains portés par l'EPFIF est de 25 %.

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

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique défini dans son Programme Pluriannuel d'Interventions. Ainsi les opérations doivent répondre aux objectifs de transition écologique de l'EPFIF qui se déclinent en 4 axes dits « ABCD » (détaillés en annexe 1 de la présente convention) :

- Contribuer à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols à l'échelle de l'ensemble des opérations de logements diffus de l'EPFIF en évitant d'impacter des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF).
- Contribuer au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville.
- Réduire l'impact carbone des bâtiments par l'utilisation de matériaux biosourcés et l'atteinte d'un niveau d'émission carbone anticipant les seuils de réglementation environnementale.
- Rechercher la valorisation et le réemploi des matériaux de déconstruction et la réhabilitation des bâtiments existants

Afin de tenir compte de la spécificité du contexte de chaque opération, ces objectifs sont adaptés aux enjeux et aux ambitions des collectivités. A cette fin, l'EPFIF les accompagnera dans la réalisation de diagnostics environnementaux afin de définir les objectifs de transition écologique propres à chaque opération.

#### **Obligation de moyens**

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

### **Article 5 – Modification des autres dispositions spécifiques**

L'article 8 intitulé « Autres dispositions spécifiques » de la convention d'intervention foncière entre la commune de Beaumont-sur-Oise, la communauté de communes du Haut Val d'Oise et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 12 décembre 2019, est modifié de la manière suivante :

#### **« Lancement des acquisitions**

L'EPFIF ne saisira les opportunités et ne procédera aux acquisitions que si une faisabilité est avérée, que la commune a identifié un opérateur et que le plan de financement est assuré.

#### **Lancement d'une déclaration d'utilité publique (DUP)**

Dans une obligation de moyens, la commune s'engage à demander au Préfet de déclarer l'utilité publique du projet et le cas échéant, la cessibilité des parcelles, afin de garantir la maîtrise foncière sur le secteur dit « Gabriel Péri », référencé en annexe 1.1.

En cas de nécessité, la commune de Beaumont-sur-Oise s'engage, dans une obligation de moyens, à demander au Préfet de déclarer l'utilité publique du projet, afin de parfaire la maîtrise foncière du périmètre dans le périmètre « Centre-Ville » référencé en annexe 1.2, notamment en cas de biens en copropriété.

#### **Droits de préemption et de priorité**

Selon les textes en vigueur et conformément aux objectifs fixés par la présente convention, la commune et/ou l'EPCI délèguent leurs droits de préemption et de priorité à l'EPFIF sur le site de maîtrise foncière dit « Gabriel Péri » visé à l'article 4. L'EPFIF se substituera également à la commune dans les procédures de délaissement initiées par les propriétaires.

Dans le périmètre « Centre-ville » la commune et/ou l'EPCI délèguent, au cas par cas, leurs droits de préemption et de priorité à l'EPFIF. »

### **Article 6 – Modification des annexes**

L'annexe n°1 de la convention d'intervention foncière entre la commune de Beaumont-sur-Oise, la communauté de communes du Haut Val d'Oise et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 12 décembre 2019, est remplacée et complétée par :

- Annexe 1.1 : Site de maîtrise foncière dit « Gabriel Péri » référencé à l'article 4 ajouté par l'avenant n°1
- Annexe 1.2 : Périmètre de veille foncière dit « Centre-Ville » référencé à l'article 4 modifié par l'avenant n°1

Les autres dispositions de la convention d'intervention foncière entre la commune de Beaumont-sur-Oise, la communauté de communes du Haut Val d'Oise et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 12 décembre 2019, demeurent inchangées.

Fait à ..... PARIS ....., le ..... 24 AOUT 2023 ..... en 3 exemplaires originaux.

La commune de  
Beaumont-sur-Oise

La communauté de communes du  
Haut Val d'Oise

Jean-Michel APARICIO  
Le Maire



C. Borgne  
Catherine BORGNE  
La Présidente



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

Gilles Bouvelot  
Gilles BOUVELOT  
Le Directeur Général

**Annexes :**

*Annexes modifiées par l'avenant n°1 :*

- *Annexe 1.1 : Site de maîtrise foncière dit « Gabriel Péri » référencé à l'article 4 ajouté par l'avenant n°1*
- *Annexe 1.2 : Périmètre de veille foncière dit « Centre-Ville » référencé à l'article 4 modifié par l'avenant n°1*

ANNEXE 1.1- Périmètre d'intervention foncière [ajouté par l'avenant n°1] dit « Gabriel Péri » référencé à l'article 4



Site de maîtrise foncière



