

## CONVENTION STRATEGIQUE

### ENTRE

#### **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE GALLY MAULDRE**

Représentée par :

Monsieur Patrick LOISEL, agissant en qualité de Président, dûment habilité à signer la présente convention stratégique par délibération du conseil communautaire en date du .....

ci-après dénommée « **l'EPCI** »

d'une part,

### ET

#### **L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE,**

Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement

Représenté par :

Monsieur Gilles BOUVELOT, agissant en qualité de Directeur Général nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer la présente convention stratégique par délibération du Bureau en date du 21 juin 2023 ;

ci-après dénommé « **l'EPFIF** »,

d'autre part.

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

## **PREAMBULE**

Créée en 2013 et située au Centre-Est du département des Yvelines, la Communauté de Communes Gally-Mauldre (CCGM) compte aujourd'hui environ 23 000 habitants répartis dans 11 communes. Ces dernières sont regroupées au sein de l'unité géographique que forment la Plaine de Versailles et la Vallée de la Mauldre.

La CCGM bénéficie d'un cadre de vie préservé à l'Ouest de l'unité urbaine du Grand Paris. Elle se situe à environ une heure de Paris via la RD307 et les autoroutes A13 ou A14. Le territoire est desservi par deux gares des Transilien N : Maule, Mareil-sur-Mauldre et à proximité le Transilien L à Saint-Nom-La-Bretèche.

L'espace urbanisé est harmonieusement développé au sein de l'intercommunalité selon un gradient Est-Ouest, le long de la RD307 et les faisceaux ferroviaires des Transiliens. Ces infrastructures de transport qui ont guidé l'urbanisation et influencent aujourd'hui les enjeux d'aménagement du territoire. Le modèle d'habitat est très majoritairement pavillonnaire. Par ailleurs, la commune de Maule adhère au programme « Petites Villes de demain ».

La CCGM dispose d'un paysage majoritairement agricole qu'elle souhaite maintenir à travers une consommation foncière limitée au strict nécessaire et une urbanisation maîtrisée dans le temps. Son objectif est de conserver un équilibre pérenne en termes de population et d'équipements publics, tout en assurant son attractivité économique en tant que milieu rural privilégié aux portes de l'agglomération parisienne.

Le projet de territoire de la Communauté de Communes Gally-Mauldre se traduit dans 3 documents cadres :

- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) dont les objectifs s'étendent notamment à : l'Urbanisme, l'aménagement, le logement et cadre de vie, le Développement économique et agricole, et l'Environnement. Le SCoT a été approuvé le 4 février 2015. Sa mise en œuvre a fait l'objet d'un bilan débattu en Conseil communautaire, 6 ans après son approbation, le 3 février 2021.
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), approuvé en Conseil communautaire le 15 février 2023.
- Le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE), signé avec l'Etat le 12 juillet 2021.

Dans ce cadre, la CCGM et l'EPFIF ont engagé une réflexion sur le développement économique du territoire.

Le partenariat avec l'EPFIF permettra de mieux appréhender l'état actuel de l'implantation du tissu économique afin d'élaborer une stratégie foncière à l'échelle du territoire. Cette démarche contribuera à répondre aux enjeux de limitation de l'artificialisation des sols par un développement pertinent.

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

**CELA EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

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

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

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

## **Article 2 : Durée de la convention stratégique**

La présente convention stratégique prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre 2028.

## **Article 3 : Enveloppe de la convention stratégique et cofinancement**

### **Article 3.1 : Enveloppe**

Le montant cumulé du financement des études pris en charge par l'EPFIF au titre de la présente convention stratégique est plafonné à 150 k€ HT.

### **Article 3.2 : Cofinancement**

Sur sollicitation, au titre de la **convention stratégique**, l'EPFIF peut cofinancer des études :

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

Dans ce cadre, la participation financière de l'EPFIF pour chaque étude pourra s'élever au maximum à 50% de l'étude dans la limite de 50 000 € HT.

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

Chaque cofinancement d'études fait l'objet, en amont du lancement du marché, d'un protocole de cofinancement dédié, actant la hauteur du cofinancement de l'EPFIF ainsi que les modalités de participation.

### **Article : 3.3 Financement d'études en intégralité**

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

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

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

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

### **Article 4 : Engagement des parties**

#### **Article 4.1 : EPFIF**

##### **Expertise foncière**

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

##### **Echange de données**

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

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

#### **Article 4.2 : Engagements de l'EPCI**

##### **Partenariat stratégique**

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

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

### **Engagements liés aux modalités de cofinancement**

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

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

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

### **Echanges de données**

L'EPCI s'engage à transmettre l'ensemble des documents, en vigueur ou en cours d'élaboration, ainsi que les données nécessaires à la réalisation de la mission de l'EPFIF dans le cadre de la présente convention. Il s'agit notamment des documents réglementaires comme les Plans locaux d'urbanisme, PLUI, PLHI, SCOT et documents de référence en lien avec des prescriptions environnementales, patrimoniales, de gestion de risques ou encore des données constituées en vue d'établir une stratégie foncière. Les documents cartographiques sont restitués à la fois sous forme de fichiers PDF et/ou sous forme de fichiers SIG (Shapefile, Lambert 93), selon les éléments dont dispose la CCGM. Les échanges de données entre l'EPFIF et l'EPCI feront l'objet d'un protocole fixant les modalités, le périmètre et la fréquence de mise à jour des données.

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

### **Article 5 : Périmètres géographique et sites d'études**

D'un commun accord avec l'EPCI, la présente convention porte sur l'intégralité du territoire communautaire. Une attention particulière sera portée sur les axes structurants que sont les RD 30 et 307, ainsi que trois sites stratégiques :

- « Le Petit Aulnay » : zone d'activité économique située à Chavenay, rue de Davron ;
- « Le Pommeray » : zone d'activités économiques et agricoles située à Davron, rue de Grignon ;
- « Mort-Moulin » : ferme désaffectée située à Chavenay, rue de Grignon.

### **Article 6 : Champ d'action de la présente convention**

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

### **Développement économique**

L'EPCI souhaite mettre en place une stratégie d'intervention sur les emprises à vocation économique sur l'ensemble de son territoire en vue de les valoriser, les reconvertir ou de proposer de nouvelles opérations, nécessitant éventuellement une intervention de l'EPFIF. L'EPFIF accompagne l'EPCI, le cas échéant par un cofinancement d'études, sur la réalisation d'un diagnostic foncier, d'une stratégie foncière et d'un plan d'actions ayant vocation à alimenter sa stratégie d'aménagement économique.

Plus localement et en préparation d'une intervention opérationnelle, l'EPFIF accompagne l'EPCI sur des études pré-opérationnelles visant à implanter et/ou maintenir des activités économiques et commerciales ou à définir des modalités de valorisation ou de reconversion de sites d'activités. L'accompagnement, le cas échéant par un cofinancement d'études, porte en particulier sur le volet foncier, la programmation et le montage de projets économiques.

## **Habitat**

Dans le cadre de l'étude opérationnelle de requalification des zones d'activité économique la mixité fonctionnelle peut introduire des projets résidentiels.

## **Revitalisation territoriale et ruralité**

L'EPFIF pourra accompagner l'EPCI sur les démarches de revitalisation du territoire, notamment dans le cadre de l'opération de revitalisation du territoire, du dispositif Petites villes de demain. Il peut être associé au volet foncier des études et apporter, en amont, une expertise en termes de stratégie opérationnelle, sur la faisabilité et le montage d'opération.

En ce qui concerne l'action opérationnelle dans les bourgs, villages et hameaux, pour la production de logements, l'EPFIF accompagne l'EPCI, dans une démarche de travail collaboratif avec les communes concernées nécessitant, à l'échelle intercommunale, d'identifier et d'associer les partenaires mobilisables afin de prioriser les actions à conduire.

## **Environnement, agriculture et transition écologique**

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

Sur sollicitation de l'EPCI, l'EPFIF cofinance des études environnementales et agricoles sur le territoire de l'EPCI sous réserve de l'accord des communes concernées. Ces études pourront permettre une meilleure prise en compte de ces aspects sur le territoire de l'EPCI, notamment dans le cadre de l'élaboration d'une stratégie foncière à moyen/long terme et de documents règlementaires de planification. A la demande de l'EPCI, l'EPFIF pourra étudier l'opportunité de mener ou d'accompagner l'EPCI dans la réalisation des diagnostics de foncier agricole, faune-flore et d'identification et caractérisation de zones humides.

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

## **Article 7 : Comité de suivi**

### **Rôle du Comité de Suivi**

Un comité de suivi associant l'EPCI et l'EPFIF se réunit au minimum une fois par an et en fonction des besoins. Il est coprésidé par le Président de l'EPCI et le Directeur Général de l'EPFIF, ou leurs représentants. L'EPCI et l'EPFIF associent, d'un commun accord, les partenaires nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie foncière communautaire. En tant qu'instance de décision, le comité de suivi pilote la mise en œuvre des actions définies par la présente convention stratégique. Il décide également des modalités de diffusion et de confidentialité propres à chaque étude. Enfin, le comité de suivi peut être amené à étudier, avec les communes concernées, les actions opérationnelles de l'EPFIF qui pourraient être déployées sur le territoire dans le cadre de conventions d'intervention foncière.

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

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

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

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

## **Article 8 : Evolution de la convention stratégique**

### **Modification de la convention stratégique**

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

### **Transformation des parties**

Les engagements prévus dans la présente convention stratégique 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 stratégique.

## **Article 9 : Résiliation**

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

## **Article 10 : Contentieux**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention stratégique, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal compétent.



**Article 11 : Liste des annexes**

Annexe 1 : Programme prévisionnel de travail

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

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

La communauté de communes de  
Gally Mauldre

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

Patrick LOISEL  
Le Président

Gilles BOUVELOT  
Le Directeur Général

## **Annexe 1 : Programme prévisionnel de travail**

Le programme prévisionnel a pour vocation de donner des intentions de travail sur la première année suivant la signature de la convention stratégique.

La CCGM lance au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 l'inventaire des zones d'activité économiques. Celui sera terminé en août 2023.

L'EPFIF pourra accompagner d'un point de vue technique cette étude qui servira de socle pour une 2<sup>ème</sup> étude à la fois stratégique et pré-opérationnelle comprenant :

- Analyse du marché ;
- Recensement des besoins des entreprises ;
- Définition des filières en résonance avec le projet de territoire ;
- Définition d'un Schéma Directeur intercommunal tenant compte des capacités d'optimisation foncière et de renouvellement urbain des zones d'activités existantes ;
- Déclinaison opérationnelle notamment sur la ZA de Chavenay et le secteur de Mort-Moulin.

Calendrier : dernier trimestre 2023.