

## CONVENTION ENTRE L'AORIF ET L'EPFIF

---

Entre :

**L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France**, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial créé par le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est à Paris (75014), 4-14 rue Ferrus, représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles BOUVELOT, habilité à cet effet par l'article 13 du décret susvisé, et par délibération du Conseil d'Administration en date 2 décembre 2015.

Ci-après désigné « **L'EPFIF** »

d'une part,

Et

**L'AORIF**, l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France, association régionale dont le siège social est à Paris (75008), 15 rue Chateaubriand, représenté par Monsieur Jean-Luc VIDON, en sa qualité de Président,

Ci après désignée « **L'AORIF** »

d'autre part

## PREAMBULE

1) L'EPFIF a vocation à mener 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. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'EPFIF couvrira l'ensemble de la région Ile-de-France.

Il agit selon les orientations fixées par son Conseil d'Administration. Ses priorités et modalités d'intervention s'inscrivent dans le cadre des orientations et dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions adopté par son Conseil d'Administration dans les domaines du logement, notamment social et du développement économique.

L'EPFIF intervient dans le cadre de conventions avec les collectivités et porte du foncier pour une moitié de sa production dans le cadre d'opérations d'envergure (aménagement) et pour l'autre moitié, dans le cadre d'opérations diffuses.

L'EPFIF intervient également en tant que pilote «ensemblier» des Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt national (ORCOD IN), créées par décret en Conseil d'Etat.

2) L'AORIF - l'Union Sociale pour l'Habitat d'Ile-de-France est l'organisation professionnelle au service des organismes Hlm franciliens. Elle regroupe les organismes d'Ile-de-France.

L'AORIF en charge de la déclinaison régionale des grandes priorités nationales, représente les organismes dans les différentes instances de décision et de réflexion et défend les intérêts de la profession en assurant un partenariat avec les décideurs politiques et financiers (État, élus, financeurs...).

Pour ce faire, l'AORIF s'appuie sur un plan d'actions construit autour des problématiques du mouvement professionnel Hlm et des priorités régionales. Pour les actions patrimoniales et de développement des organismes et les politiques locales, les orientations stratégiques concernent :

- le maintien d'un haut niveau d'investissement pour poursuivre le développement du parc et garantir la performance du patrimoine existant,- l'encouragement à la mobilité des locataires et à leurs parcours résidentiels ;
- le développement de partenariats avec les opérateurs du foncier et de l'aménagement ;
- l'engagement dans les dispositifs de requalification des quartiers en incluant le parc privé dégradé ;
- l'implication de la profession dans la définition des politiques territoriales de l'habitat.

3) Dans le cadre des conventions d'intervention foncière, l'EPFIF est en lien direct avec les collectivités qui lui désignent au cas par cas les opérateurs pour le rachat des fonciers portés pour son compte, notamment les bailleurs sociaux lorsqu'il s'agit d'opérations de logement social.

L'AORIF quant à elle, anime et relaie à l'échelon régional les positions et considérations de ses adhérents opérateurs et assure leur diffusion ainsi que la mise en commun d'informations et de bonnes pratiques.

L'AORIF et l'EPFIF ont donc convenu de formaliser l'articulation de leurs actions, dans le respect de leurs prérogatives propres, sur les questions de développement de l'offre locative sociale dans une double logique de réponse aux besoins des demandeurs franciliens et de rééquilibrage territorial d'une part, également de l'accession sociale et de la promotion d'outils spécifiques de portage foncier, et d'autre part de l'intervention en copropriétés dégradées notamment celles d'intérêt national.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

## **ARTICLE 1 – Objet**

L'AORIF et l'EPFIF conviennent par le présent protocole de développer les axes de travail communs suivants :

- l'échange d'informations notamment sur les questions de conjoncture générale de la production de logement social, des montants de charges foncières pratiquées ou encore de montages opérationnels ;
- les sollicitations réciproques pour avis sur les dispositifs et montages spécifiques ayant un impact sur les équilibres d'opérations (à titre d'exemple, montage en démembrement ou baux longue durée) ;
- l'expérimentation et le calibrage de nouvelles formes d'action foncière ;

## **ARTICLE 2 – Engagements des partenaires**

L'EPFIF et l'AORIF agissent le plus souvent pour le compte de leurs « mandants » que sont d'une part les collectivités et d'autre part les organismes de logement social. Dans ces cas, la notion d'engagement relève plutôt de l'incitation.

L'EPFIF s'engage à ne pas effectuer d'appel à charge foncière sur les terrains dont il assure le portage, conformément au prix de revient établi dans son Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI).

L'AORIF incitera ses adhérents à ne pas pratiquer de surenchère sur les fonciers faisant l'objet d'un portage de l'EPFIF et à cette fin, s'engage à assurer auprès d'eux la bonne transmission des informations relatives aux interventions de l'EPFIF.

L'AORIF et l'EPFIF s'engagent conjointement, dans le strict respect de la décision finale des élus des collectivités, à promouvoir le recours à la maîtrise d'ouvrage directe pour les organismes de logement social.

En cas de consultation sur des opérations mixtes, l'EPFIF s'engage à préconiser, dans la mesure où elle est techniquement pertinente, la coexistence de maîtrises d'ouvrage distinctes bailleur/promoteur.

Dans le cadre de l'intervention sur des copropriétés dégradées, l'AORIF s'engage à mobiliser ses adhérents notamment dans la mise en œuvre des ORCOD-IN soit par leur action de construction d'une offre nouvelle de logements sociaux, soit par des actions de reconversion et de transformation de bâtiments existants en logements sociaux, soit par leur capacité d'offre en relogement.

L'EPFIF s'engage de son côté, à associer les bailleurs ainsi mobilisés dans le travail amont de constitution du projet urbain.

L'EPFIF et l'AORIF s'engagent collectivement à mobiliser les partenaires pour développer la reconstitution de l'offre et le relogement dans le stock et en offre nouvelle à l'intérieur comme à l'extérieur du périmètre de l'ORCOD.

L'EPFIF s'engage à transmettre à l'AORIF les éléments d'information sur les dispositifs spécifiques qu'il est amené à mettre en place afin que l'AORIF puisse en faire le relais auprès de ses adhérents :

- Retour sur les modalités du Fonds de minoration foncière (utilisation des prélèvements SRU conformément à la loi du 18 janvier 2013) ;
- Action spécifique sur les communes carencées au sens de la loi SRU ;
- Dispositions du PPI sur de nouvelles formes d'action foncière.

L'AORIF et l'EPFIF s'engagent, sous réserve de l'accord des collectivités concernées, à mettre en pratique un droit à l'expérimentation afin de répondre à l'objet du présent protocole. Cette action sera menée dans le strict respect de la commande publique, du code des marchés publics et des orientations fixées au PPI de l'EPFIF.

A ce sujet, le présent protocole vise à promouvoir entre les parties, le recours à l'expérimentation selon différentes formules :

- soit sous la forme de foncier différé reposant sur la mise en œuvre de bail emphytéotique, bail à construction, bail réel immobilier, etc, en lieu et place des cessions directes, de manière à différer le paiement du foncier et lisser son poids financier dans le temps ;
- soit sous la forme d'un emploi optimisé du foncier appartenant à des bailleurs sociaux et susceptibles d'accueillir des opérations mixtes (accession sociale sécurisée et locatif social ) ou d'accession sociale sécurisée de type coopératif, dans une optique de déblocage de sites de projets potentiels et de montage partenarial entre bailleur social et coopérative.

### **ARTICLE 3 : Moyens de mise en œuvre**

L'AORIF et l'EPFIF s'engagent à promouvoir auprès des partenaires des politiques de logement en Ile-de-France, les modalités du présent protocole dans le cadre des instances régionales, groupes de travail, et d'études, et observatoires, tels que le CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement), l'ORF (Observatoire Régional du Foncier), l'OLS (Observatoire du Logement Social) et l'ORU (Observatoire de la Rénovation Urbaine).

L'EPFIF et l'AORIF ainsi que ses adhérents s'engagent à rendre publiques leurs actions respectives, dans le cadre des engagements du présent protocole.

Chaque structure mènera les études qui sont de son ressort et dont elle aurait besoin pour son action. L'EPFIF et l'AORIF s'informeront mutuellement des projets en matière d'action territoriale.

Chacun des partenaires assurera la promotion de la démarche lors de son action de développement et de partenariats. En particulier, l'implication des collectivités sera recherchée pour accompagner les éventuelles expérimentations.

Dans cette optique, un ou plusieurs groupes de travail ad hoc pourront être montés conjointement. Le cas échéant, les partenaires peuvent prévoir de s'associer mutuellement aux instances participatives propres à chacun (Commissions, Ateliers, Groupes de travail, etc).

#### **ARTICLE 4 : Echanges d'information**

Afin de faciliter les échanges réguliers entre les deux structures, l'EPPFIF et l'AORIF conviennent de procéder à un échange régulier de données et d'informations portant par exemple sur les périmètres d'intervention de l'EPPFIF, les résultats des enquêtes menées par l'AORIF, la connaissance des niveaux de charges foncières ou encore d'études et travaux de recherche.

#### **ARTICLE 5 : Suivi**

Un comité de suivi comprenant des représentants de l'AORIF et l'EPPFIF se réunira en fonction des besoins, et au moins une fois par an. Le comité de suivi veillera au déploiement du présent protocole et s'assurera de l'état d'avancement des travaux communs et de la mise en cohérence des initiatives respectives.

#### **ARTICLE 6 : Durée**

Le présent protocole est signé pour une durée de 4 ans à compter de sa signature. En fonction de l'état d'avancement des travaux visés par la démarche, celle-ci pourra, le cas échéant, être renouvelée d'un commun accord par voie d'avenant.

#### **ARTICLE 7 : Communication et propriété intellectuelle**

L'EPPFIF et l'AORIF s'obligent réciproquement à soumettre à l'autorisation préalable écrite de l'autre partie, le contenu de tout projet de publication ou d'action de communication relative au présent protocole dans un délai minimal de 15 jours avant sa divulgation au public.

Toute publication (sur tout support dont des sites internet) ou manifestation (événementiel...) qui résultera des travaux menés dans le cadre du présent protocole porteront la mention de la participation de chacun des signataires. Notamment, la présence du logotype de l'EPPFIF et de l'AORIF est obligatoire en première de couverture ou page de garde, sur tous les supports de promotion, d'information, de publicité et de communication.

#### **ARTICLE 8 : Modifications**

Le présent protocole pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif. Les modifications statutaires ou réglementaires d'une des parties ne sont pas opposables pour l'exécution du protocole. Les engagements prévus par ce dernier se transmettent à la personne juridique issue de la transformation juridique d'un des signataires.

### ARTICLE 9 : Résiliation

Le présent protocole ne peut être résilié que 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 du présent document, 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 janvier 2016

En deux exemplaires originaux

**Pour l'Établissement Public Foncier  
d'Ile-de-France**

  
**Gilles BOUVELOT**  
Directeur Général

**Pour l'AORIF**

  
**Jean-Luc VIDON**  
Président