

Date signature	03/07/2019
Date de fin	31/12/2024
Engagement financier	9 000 000 €
Objectifs chiffrés	350 logements 3 000 m <sup>2</sup> d'activités

SOMMAIRE

<b>I.CONTEXTE DE L'INTERVENTION DE L'EPFIF ET PILOTAGE DE LA CONVENTION</b>	<b>4</b>
<b>II. SUIVI DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT</b>	<b>5</b>
<b>III. SYNTHESE DES OPERATIONS</b>	<b>10</b>
<b>SYNTHESE PROGRAMMATIQUE ET FINANCIERE</b>	<b>10</b>
<b>BILAN FINANCIER DE LA CONVENTION</b>	<b>10</b>
<b>IV. CONCLUSIONS STRATEGIQUES</b>	<b>11</b>

## Glossaire

**CIF** : Convention d'Intervention Foncière signée avec l'EPFIF. Cette convention prévoit des objectifs de réalisation de logements (nombre, densité, mixité sociale) et de surfaces d'activités.

### **Périmètre de maîtrise foncière ou d'impulsion**

L'action foncière de l'EPFIF s'inscrit dans un périmètre défini, le programme et les grandes lignes du projet sont établis et le droit des sols est en place. Elle vise alors à rassembler la totalité des parcelles concernées par le projet, par tous les moyens juridiques (amiable, préemption, expropriation si nécessaire), à les traiter techniquement, et les remembrer pour céder une assiette foncière « nette ».

### **Périmètre de veille foncière**

L'action foncière de l'EPFIF vise le court terme ou le moyen terme. Son objet est, sur un périmètre défini, d'avoir une action systématique sur les opportunités foncières, et notamment en examinant toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) pour préempter chaque fois que nécessaire. L'ingénierie foncière vise à analyser la mutabilité du périmètre et à tenir un observatoire des prix.

### **Périmètre de veille prospective**

L'intervention de l'EPFIF vise à accompagner finement dans le temps, sur un périmètre assez vaste, la maturation d'un projet majeur. Dans un premier temps, elle vise à saisir des opportunités stratégiques et à contrôler l'évolution des valeurs foncières. Une fois les études de stratégie urbaine abouties, elle s'intensifie sur les premiers secteurs opérationnels à venir, tout en conservant une vigilance sur le reste du territoire. C'est une action en deux temps, avec un engagement financier en deux temps également.

**SDP/SPC** : Surface de Plancher (en m<sup>2</sup>).

**SU** : Surface Utile (en m<sup>2</sup>).

**CF** : Charge Foncière (en €/m<sup>2</sup> SPC), montant du poste foncier rapporté au nombre de m<sup>2</sup> SPC de l'opération, qui peut s'exprimer :

- En CF brute : rapport du prix de revient EPFIF (toutes dépenses confondues) / total m<sup>2</sup> SPC.
- En CF nette : rapport du prix hors poste travaux (démolition-dépollution-archéologie) / total m<sup>2</sup> SPC.

**LA** : Logement Accession Libre.

**LLI** : Logement locatif intermédiaire

**LS** : Logement Locatif Social, décompté au titre de la loi SRU.

Pour le calcul du nombre de logements, 1 logement autonome = 1 LS (exemple : résidences étudiantes) et 3 logements non autonomes = 1 équivalent LS (exemple : foyer).

On distingue les LS financés en PLUS/PLAI/PLS.

**BRS** : bail réel solidaire

**PSLA** : Prêt Social Locatif Aidé, autrement appelé « accession sociale ».

**COP** : Convention d'Occupation Précaire, contrat dérogeant aux règles des baux d'habitation ou baux commerciaux, créant un droit d'occupation, moyennant une redevance modique et dont le terme est soumis à la réalisation de l'opération et/ou la revente du bien.

**CMD** : Convention de Mise à Disposition, contrat pouvant être consenti à la collectivité et créant un droit de jouissance défini de façon précise avec une durée limitée dans le temps (au maximum l'échéance de la CIF) et avec un prix couvrant à minima les frais fixes du bien concerné.

**Densité** : exprimée en nombre de logements par hectare.

**BRS** : Bail Réel Solidaire

**PPI** : Programme Pluriannuelle d'Intervention

**ABCD** : 4 grands objectifs de développement durable inscrits dans le PPI 2021-2025 qui consistent en la limitation de l'Artificialisation, l'amélioration de la Biodiversité, la réduction de l'empreinte Carbone et la diminution des Déchets

## Confidentialité

L'EPFIF attire l'attention sur le caractère confidentiel de ce document qui n'a pas vocation à être rendu public.

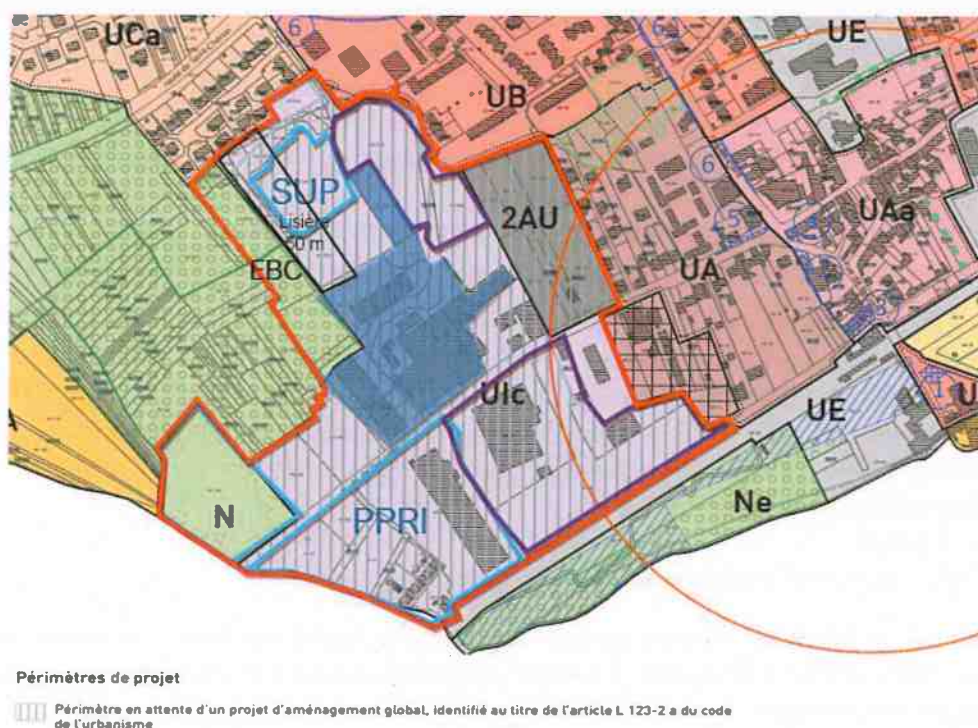


## I. CONTEXTE DE L'INTERVENTION DE L'EPPFIF ET PILOTAGE DE LA CONVENTION

Dans le prolongement du partenariat initié en 2013, et en associant la communauté d'agglomération la convention tripartite en cours priorise l'intervention de l'EPPFIF sur une friche industrielle d'environ 15 hectares dénommée « Le Pont des Gains », située à proximité du centre-ville et de la Gare RER C « Breuillet Village ».

Par ce projet, la Ville de Breuillet et Cœur d'Essonne Agglomération souhaitent répondre aux objectifs suivants qui devront être corrélés avec les enjeux de mobilité du secteur (amélioration de la trame viaire existante et création de liaisons avec l'environnement :

- Proposer une offre de logements diversifiée répondant aux besoins de la population et aux attentes du PLH de la Communauté d'agglomération ;
- Anticiper l'adaptation des équipements publics de proximité, notamment scolaires.
- Développer une offre économique destinée aux petites et moyennes entreprises afin de favoriser la création d'emplois.



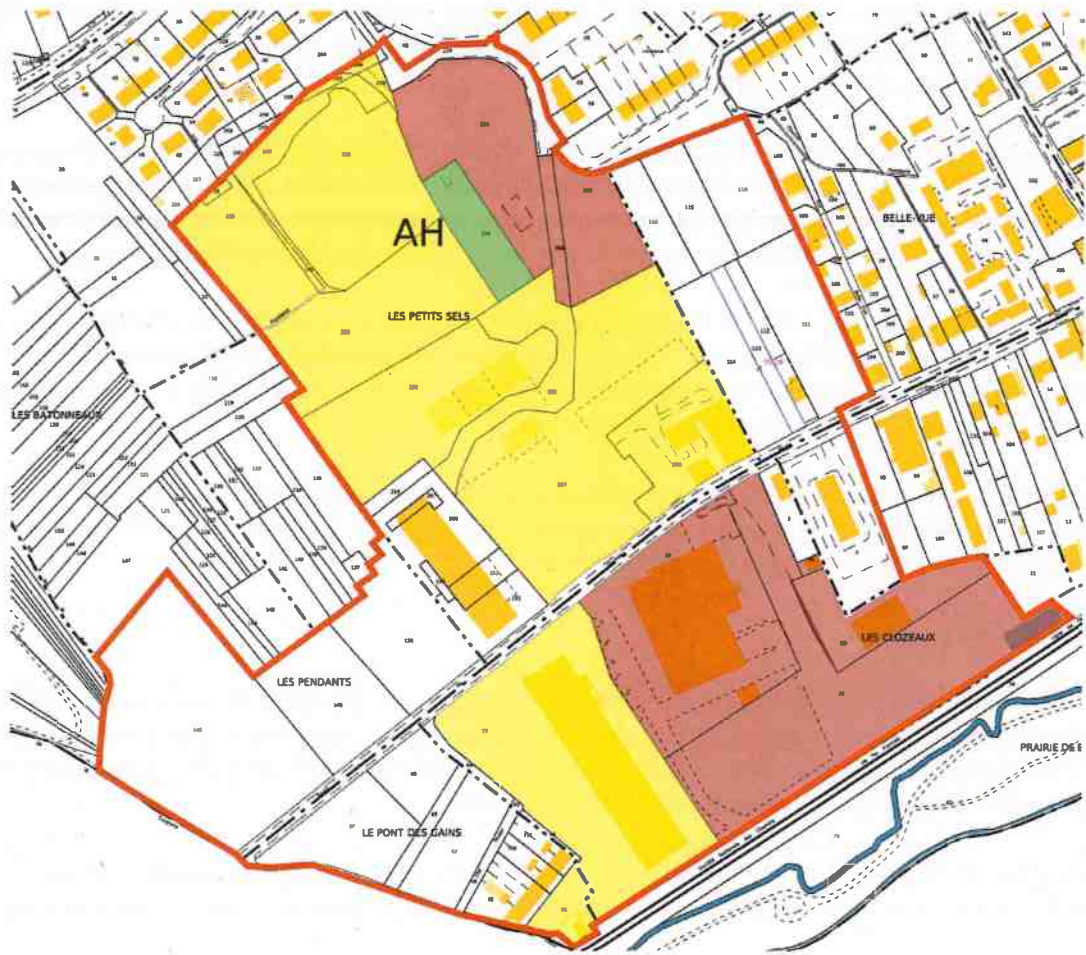
L'action foncière de l'EPPFIF fait l'objet d'un pilotage continu, associant les collectivités à l'avancement des opérations en amont de la phase de développement du projet : acquisitions, démolitions, études préalables, montage de l'opération / désignation de l'aménageur / mise au point du bilan prévisionnel.

En 2024, année d'échéance de la convention, la question du renouvellement du partenariat sera également traitée.

III. SUIVI DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

PONT DES GAINS

- Unité foncière à fin 2023



- Périmètre de maîtrise foncière
- Parcelles acquises par l'EPFIF
- Parcelle en cours d'acquisition
- Négociation en cours - 2nd phase du projet

Adresse	Cadastre	Nature	Superficie (m²)	SU (m²)	Occupation	Estimation (€)	Avancement	Acquis le
Lieu-dit Les Petits Sels	AH 0232	friche (parcelle bâtie)	6 779	1 000 m²	libre	147 000	Acq.signée	02/05/2018
37 Route De Dourdan	AE 0086	terrain nu	94		libre	730 000	Acq.signée	29/12/2015
Les Petits Sels	AH 0258	bâti	3 672	1 225 m²	libre		Acq.signée	29/12/2015
Le Pont Des Gains	AE 0091	sols	969	100 m²	libre	65 000	Acq.signée	24/07/2015
38 Route De Dourdan	AH 0225	friche	3 307		libre	620 000	Acq.signée	17/07/2015
Les Petits Sels	AH 0240	friche	1 408		libre		Acq.signée	17/07/2015
Les Petits Sels	AH 0233	friche	6 527		libre		Acq.signée	17/07/2015
Les Petits Sels	AH 0235	friche (parcelle bâtie)	6 781		libre		Acq.signée	17/07/2015
Les Petits Sels	AH 0246	friche	133		libre		Acq.signée	17/07/2015
Les Petits Sels	AH 0247	friche	151		libre		Acq.signée	17/07/2015
Les Petits Sels	AH 0257	bâti	12 014	10 000 m²	libre		Acq.signée	17/07/2015
Les Petits Sels	AH 0231	autre	2 663		libre		Acq.signée	17/07/2015
Les Petits Sels	AH 0229	friche	161		libre		Acq.signée	17/07/2015
Les Petits Sels	AH 0239	friche	193		libre		Acq.signée	17/07/2015
37 Route De Dourdan	AE 0077	friche (parcelle bâtie)	12 673	3 450 m²	libre	810 000	Acq.signée	28/10/2014
37 Route De Dourdan	AE 0081	parcelle bâtie	117		occupé		A acquérir	
Les Petits Sels	AH 0260	autre	674		occupé		A acquérir	
Les Petits Sels	AH 0234	friche (parcelle bâtie)	1 891		occupé	80 000	En cours d'acquisition	
Les Petits Sels	AH 0236	bâti	5 848		occupé		Négo. en cours	
Les Petits Sels	AH 0238	bâti	2 797		occupé		Négo. en cours	
37 Route De Dourdan	AE 0080	bâti	2 823		occupé		Négo. en cours	
37 Route De Dourdan	AE 0079	bâti	10 018		occupé		Négo. en cours	
37 Route De Dourdan	AE 0078	bâti	13 380		occupé		Négo. en cours	

## - Actions engagées en 2023

### Etudes

Le lauréat retenu pour l'actualisation de l'étude urbaine et de faisabilité a révisé le scénario d'aménagement retenu au regard de l'évolution du périmètre opérationnel. Dans ce cadre et en lien avec l'EPFIF, une réflexion a été menée sur le potentiel de réhabilitation de certains éléments du patrimoine industriel du site. A ce titre, l'un des biens présente un potentiel de réhabilitation en vue d'une utilisation dans le cadre du futur projet.

Au plan environnemental, les investigations d'écologues ont permis l'identification d'espèces protégées au nord-ouest et au sud de l'emprise. Les résultats des sondages complémentaires réalisés sur la partie de l'ancienne carrière au Nord du site, objet de la servitude d'utilité publique rendant cette partie du site inconstructible, ont par ailleurs permis d'affiner le scénario d'aménagement.

Au titre de l'appel à projets « Fonds Friche » le dossier de candidature a été retenu et bénéficie de subventions de l'Etat et de l'ADEME pour respectivement 1,69 M€ et 640 K€. Parallèlement aux travaux restant à mener et financés par lesdites subventions, des études complémentaires conduites par l'EPFIF ont identifié une zone polluée demeurant à traiter.

Enfin, l'EPFIF a accompagné la ville pour la préparation du cahier des charges de désignation d'un aménageur, en vue d'un lancement de la consultation courant 2024. Cette dernière sera réalisée par la Commune dans le cadre du code des marchés publics.

### Actions foncières

Les négociations avec le propriétaire de la parcelle AH 234 ont conduit à un accord amiable, les conditions de libération du bien restant à préciser. La parcelle supportant une antenne de téléphonie mobile partagée par plusieurs opérateurs, une solution de nouvelle implantation demeure à identifier conjointement par la Ville, l'EPFIF et les opérateurs concernés.

Les parcelles AE 78 à AE 81 et AH 236 et 238 ont été exclues de la première phase de réalisation au regard des attentes trop importantes du propriétaire, et de sa volonté de rester en place à moyen terme.

Les travaux de démolition et de dépollution ont été engagés par l'EPFIF dans le respect du calendrier prévu par les subventions allouées. Ces chantiers ont rencontré des aléas : habitat d'espèce protégée au sein du bâtiment à démolir au sud de l'emprise, et pollution non-initialement identifiée à proximité de la zone à traiter.

## - Perspectives 2024

### Etudes

Une réflexion a été menée sur le potentiel de réhabilitation de bâtis constitutifs du passé industriel et patrimonial de cette friche, en lien avec les objectifs du PPI de l'EPFIF et avec la labélisation Ecoquartier souhaitée. Cette démarche se poursuivra en 2024 pour identifier les emprises cessibles à la Ville en vue d'une gestion directe dans le cadre de la future opération.

L'EPFIF accompagnera la commune et la CA Cœur d'Essonne Agglomération pour finaliser la consultation d'aménageur à lancer en 2024, concomitamment à l'approbation de la révision du PLU.



Sur la base des études environnementales réalisées, les divers dossiers d'autorisations administratives (cas par cas projet, dossier de dérogation pour atteinte aux espèces protégées éventuel) seront déposés pour permettre le lancement des premières interventions sur site.

### Actions foncières

Les chantiers de démolition et de dépollution seront achevés. Tenant compte des aléas rencontrés (**habitat d'espèce protégée** + pollution complémentaire) et des études afférentes, le planning lié à **l'emploi des subventions** obtenues pour la remise en état des sols sera respecté.

**Suite à l'accord amiable** avec le propriétaire de la parcelle AH 234, et sous réserve de **l'aboutissement** des discussions avec les différents opérateurs de téléphonie mobile occupants, il pourra être procédé à **l'acquisition du bien**. Dans un second temps, les modalités de démolition de la cheminée de **l'ancienne briqueterie** seront définies afin, notamment, de conserver une trace du patrimoine industriel du site.

La stratégie de maîtrise des parcelles AE 78 à AE 80 et AH 236 et 238 pourra être réinterrogée afin de relancer les négociations amiables et/ou **d'engager une procédure d'expropriation**. **L'intégration de ces parcelles** pourra être envisagée dans une seconde phase de réalisation du projet.

Enfin, la Ville ayant sollicité l'EPFIF pour **l'acquisition de parcelles situées en zone inondable** au sud-ouest de **l'emprise** pour créer un parc urbain, des échanges seront initiés avec les propriétaires afin d'**identifier le potentiel de mutabilité des biens**.

### - Projet

**L'opération d'aménagement du Pont des Gains « phase 1 »** vise à reconvertir une friche industrielle partiellement polluée d'environ 6 ha. **Ce site est identifié au projet de SDRIF-E** au titre des secteurs à **fort potentiel de densification**, comprenant des emprises mutables importantes ou disposant d'un fort potentiel de valorisation.

Les collectivités souhaitent développer une opération de renouvellement urbain **de l'ordre de 300 logements** en partie Nord et 150 logements en partie sud. Environ 30% de logements sociaux sont prévus sur ce programme global de 450 **logements**. **L'objectif est également de maintenir l'activité artisanale** présente sur site pour créer un quartier mixte cohérent avec le tissu urbain environnant et avec les objectifs de densification à proximité des gares.

[illegible]

- 

Compte Rendu d'Activités de l'Année 2023  
Commune de BREUILLET (91)  
*Document confidentiel, informatif et non contractuel, constitué à partir des données récoltées à sa date de réalisation.*

21\_RP-091-219101052-20241130-2024II25-DE



- **Prix de cession prévisionnel de l'EPFIF**

	Réalisé HT	réalisé cumulé	Prévisions HT	Cumul	Prévisions HT	Cumul	Prévisions HT	
Intitulé	2023	au 31 déc. 2023	2024	2024	2025	2025	Au-delà	Total
<b>1 DEPENSES</b>	<b>673</b>	<b>5092</b>	<b>1393</b>	<b>6485</b>	<b>180</b>	<b>6665</b>		<b>6665</b>
A ACQUISITIONS		2401	84	2485		2485		2485
B ETUDES	27	34		34		34		34
C TRAVAUX	501	1590	1154	2744		2744		2744
D FRAIS DE PORTAGE	145	1067	155	1222	180	1402		1402
<b>2 RECETTES</b>	<b>6</b>	<b>1092</b>		<b>1738</b>		<b>6665</b>		<b>6665</b>
E PRODUITS LOCATIFS ET DIVERS	6	157		157		157		157
F VENTES RESERVE FONCIERE								
G VENTES AMENAGEURS								
H VENTES PROMOTEURS BAILLEURS								
I VENTES COLLECTIVITES					4927	4927		4927
J VENTES AUTRES ORGANISMES								
M MINORATION FONCIERE								
N FORTAGE ET AUTRES								
O SUBVENTIONS		929	646	1575		1575		1575
P ACTUALISATION								
<b>SOLDE</b>	<b>-667</b>	<b>-4000</b>	<b>-1393</b>	<b>-4747</b>	<b>3996</b>			

## Conclusion

L'objectif est de réaliser une opération d'aménagement mixte d'envergure, traduisant la politique de renouvellement urbain de la commune de Breuillet, en lien avec la labélisation Ecoquartier.

L'intervention de l'EPFIF a permis de maîtriser et de préparer une première phase opérationnelle.

La consultation pour désigner un aménageur devra avoir lieu en 2024 afin d'engager une dynamique de réalisation dans le prolongement des travaux de dépollution et de démolition.

IV. SYNTHÈSE DES OPÉRATIONS

SYNTHÈSE PROGRAMMATIQUE ET FINANCIÈRE

Opérations	Programme global du projet								Dépenses d'intervention EPFIF				Solde prévisionnel
	Logements	dont LA	dont LS	dont BRS	dont LU	Activités m²	Densité (logt/ha)	Contribution de l'EPFIF	Dépenses engagées n-1	Prix de revient à terme	Minoration SRU	Prix de cession	
	450		30%			3 000		1%	5 834 970	4 927 642	0	4 927 642	
PONT DES GAINS	450	315	135	0	0	3 000	15	93	5 834 970	4 927 642		4 927 642	

BILAN FINANCIER DE LA CONVENTION

Intitulé	Réalisé HT 2023	réalisé cumulé au 31 déc. 2023	Prévisions HT 2024	Cumul 2024	Prévisions HT 2025	Cumul 2025	Prévisions HT Au-delà	Total
1. DÉPENSES	673	5892	1393	6485	180	6665		6665
A ACQUISITIONS		2401	84	2485		2485		2485
B ETUDES	27	34		34		34		34
C TRAVAUX	501	1590	1154	2744		2744		2744
D FRAIS DE PORTAGE	145	1067	155	1222	180	1402		1402
2. RECETTES	8	1092		1736		6665		6665
E PRODUITS LOCATIFS ET DIVERS	6	157		157		157		157
F VENTES RESERVE FONCIERE								
G VENTES AMENAGEURS								
H VENTES PROMOTEURS BAILLEURS								
I VENTES COLLECTIVITES					4927	4927		4927
J VENTES AUTRES ORGANISMES								
M MINORATION FONCIERE								
N FORTAGE ET AUTRES								
O SUBVENTIONS		929	646	1575		1575		1575
P ACTUALISATION								
SOLDE	-667	-4000	-1393	-4747	3996			

## V. CONCLUSIONS STRATEGIQUES

### Synthèse avancement de la convention

#### SYNTHESE AVANCEMENT CIF

Montant de la CIF	9 000 000 €
Montant engagé au 31/12/2023	5 834 970 €
Montant des recettes au 31/12/2023	2 488 997 €
Solde de la CIF	5 654 027 €
Stock foncier	3 345 973 €

A inscrire dans l'annexe budgétaire des engagements hors-bilan de la collectivité

#### PREVISIONS ANNEE 2024

Acquisitions & frais de portage	1 393 042 €
Cessions/Recettes locatives/Subventions	€

#### PREVISIONS A TERME

Nombre logements	291
dont part de logements sociaux	34 %
SPC activités	3000

### Synthèse / Préconisations

Au-delà des coûts de maîtrise foncière portés par l'EPFIF pour accompagner l'ambitieux projet du « Pont des Gains », des dépenses liées aux démolitions et à la dépollution des sols sont à engager, et ont été intégrées au bilan de l'opération dont le déficit sera porté par les collectivités.

Des subventions du « Fonds Friches » de l'Etat et de l'ADEME ont été obtenues pour soutenir l'opération au titre des travaux de démolition et de dépollution du site. La contractualisation afférente à ces financements arrivera à échéance fin 2024, en concordance avec l'achèvement des travaux.

A terme, le foncier sera prêt à l'emploi, et pourra être cédé à l'aménageur à désigner par la Ville, et pour lequel le lancement de la consultation aménageur est attendu.

L'année 2024 verra également l'échéance de la convention d'intervention foncière tripartite. Des échanges seront à ce titre menés afin d'identifier les modalités d'une poursuite du partenariat initié en 2014, tant sur la poursuite sur le projet du Pont des Gains que sur un ou plusieurs potentiel(s) nouveau(x) périmètre(s) d'intervention.