

Réf.	2019	II	10
------	------	----	----

Date de Convocation	Date d'affichage	Nombre de Conseillers		
18/06/2019	18/06/2019	En exercice	Présents	Votants
		28	20	26

L'an deux mille dix-neuf le vingt-cinq juin à 20h, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie « salle du Chapitre » de Breuillet en séance publique sous la présidence de M. Bernard SPOTTI, Maire de Breuillet.

Etaient présents : Mmes, BRUNEAU, BRUNEL, GERARD, ISTA, MAYEUR, PEREZ, ROY, TANGUY-SAUTEDE, SIMON. MM, FAUSTINO, FERREIRA DE SOUSA, GHADIMI-NASSIRI, HANDTSCHOEWERCKER, KUTNERIAN, LECRON, LEPERE, MARION, ROBERT, VIVIER.

Etaient absents : Mme BROGGIO (pouvoir M. LECRON), Mme GOMOT (pouvoir Mme MAYEUR), Mme RICHARD-BRESSAND (pouvoir M. SPOTTI), M. ABOO (pouvoir M. ROBERT), M. BOUKHETOUCHE (pouvoir Mme PEREZ), M. PASTOR (pouvoir M. VIVIER), Mme VARELA-IDER (absente), M. LEROUX (absent).

Mme Fabienne BRUNEAU a été élue secrétaire.

OBJET : CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE ENTRE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER Ile de France, LA COMMUNE DE BREUILLET ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CŒUR ESSONNE AGGLOMERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2121-7 à L.2121-34 relatifs au fonctionnement du Conseil Municipal et l'article L.2122-21 relatif aux attributions du Maire exercées au nom de la commune,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 324-1 à L 324-10,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Breuillet,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 15 juillet 2013 avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France,

Considérant que la volonté de la Commune est de :

- Développer, en partenariat avec la Communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération, des projets urbains combinant logements, dont des programmes de logements sociaux, d'équipements publics, activités et artisanat,
- De mener une action foncière anticipatrice sur des emprises dont la nature et les caractéristiques répondent aux besoins des projets susvisés.

Considérant que l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France est habilité à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement de la Ville,

Accusé de réception en préfecture
091-219101052-20190625-2019II10-DE
Date de télétransmission : 01/07/2019
Date de réception préfecture : 01/07/2019
Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20250703-2025II11-DE

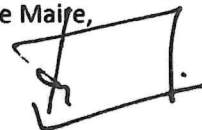
Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de M. HANDTSCHOEWERCKER, Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et après en avoir délibéré, **25 voix POUR et 1 Abstention. (M. GHADIMI-NASSIRI)**

APPROUVE la convention d'intervention foncière jointe à la présente délibération,

AUTORISE M. le Maire ou son représentant à signer la présente convention ainsi que toutes les pièces y afférentes,

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

Le Maire,



Bernard SPROTTI.

Accusé de réception en préfecture
091-219101052-20190625-2019110-DE
Date de télétransmission : 01/07/2019
Date de réception préfecture : 01/07/2019

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20250703-20251111-DE

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Breuillet, la communauté d'agglomération Cœur Essonne Agglomération et l'EPFIF

ANNEXE 1 - Site de maîtrise foncière dit « Pont des Gains » référencé à l'article 4



Site de maîtrise foncière

Accusé de réception en préfecture
091-219101052-20190625-20191110-DE
Date de télétransmission : 01/07/2019
Date de réception préfecture : 01/07/2019

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20250703-20251111-DE



Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Breuille, la communauté d'agglomération Cœur Essonne Agglomération et l'EPFIF

ANNEXE 2 - Périmètre de veille foncière dit « Bassin Fosse » référencé à l'article 4



Périmètre de veille foncière

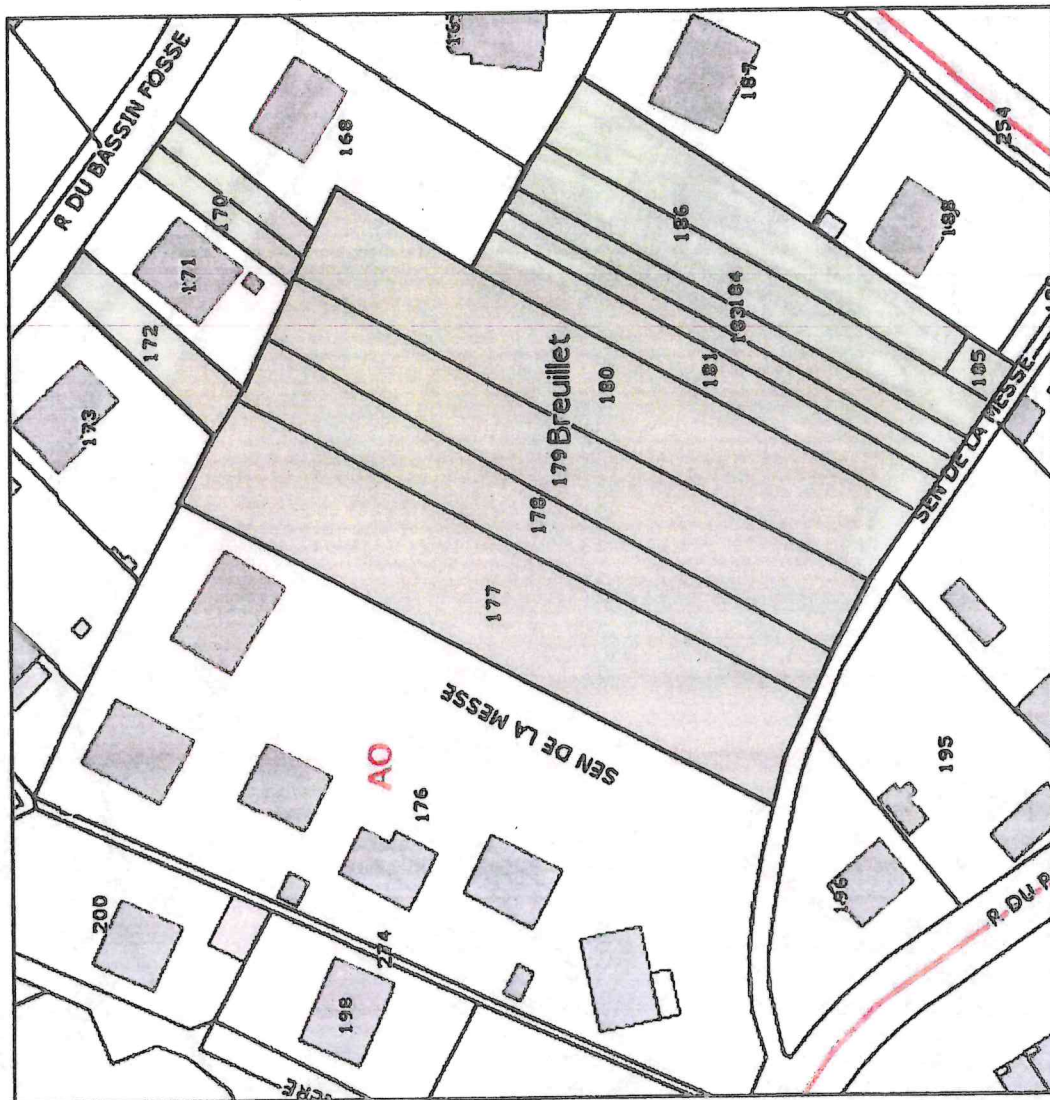
Accusé de réception en préfecture
091-219101052-20190625-2019II10-DE
Date de télétransmission : 01/07/2019
Date de réception préfecture : 01/07/2019

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20250703-2025III11-DE



epf
E.P.F.I.F.
E.S.S.O.N.N.E

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Breuille, la communauté d'agglomération Cœur Essonne Agglomération et l'EPFIF

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Breuillet, la communauté d'agglomération Cœur Essonne Agglomération et l'EPFIF

ANNEXE 3 - Tableau des parcelles acquises par l'EPFIF, référencé à l'article 8

Adresse	Cadastre	Superficie (m²)
Lieu-dit Les Petits Sels	AH 232	6 779
Les Petits Sels	AH 258	3 672
37 Route De Dourdan	AE 86	94
Le Pont Des Gains	AE 91	969
Les Petits Sels	AH 240	1 408
Les Petits Sels	AH 233	6 527
Les Petits Sels	AH 235	6 781
Les Petits Sels	AH 246	133
Les Petits Sels	AH 247	151
Les Petits Sels	AH 257	12 014
Les Petits Sels	AH 229	161
Les Petits Sels	AH 239	193
38 Route De Dourdan	AH 225	3 307
37 Route De Dourdan	AE 77	12 673

Accusé de réception en préfecture
091-219101052-20190625-20191110-DE
Date de télétransmission : 01/07/2019
Date de réception préfecture : 01/07/2019

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20250703-20251111-DE

Accusé de réception en préfecture
091-219101052-20190625-2019II10-DE
Date de télétransmission : 01/07/2019
Date de réception préfecture : 01/07/2019

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20250703-2025II11-DE

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,
la commune de Breuillet,
et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération

Entre

La commune de Breuillet représentée par son Maire, Bernard SPROTTI, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ;
désignée ci-après par le terme « la commune »,

et

La communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération représentée par son Président, Eric BRAIVE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil communautaire en date du ;
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 ;

désigné ci-après par les initiales « EPFIF », d'autre part.

PREFECTURE L.
ESSONNE
01 JUL. 2019

ARRIVÉE

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE

le 04/07/2025

Application agréée E.legalite.com

PREAMBULE

La commune de Breuillet (8 507 habitants, 669 ha) et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération ont sollicité l'EPFIF pour prolonger l'intervention engagée dans le cadre d'une première convention d'intervention foncière signée le 15 juillet 2013.

L'action conduite par l'EPFIF a visé à engager la requalification d'une vaste friche industrielle, le « Pont des Gains », dans le cadre d'un périmètre de maîtrise foncière. Il s'agit d'un secteur stratégique de développement pour la commune, car il forme une de ses entrées de ville et constitue une réserve foncière importante. L'objectif est de mettre en œuvre une opération de renouvellement urbain, comprenant au moins 300 logements, dont 30 % de logements locatifs sociaux. L'implantation d'activités économiques sera en outre étudiée.

La commune et la communauté d'agglomération souhaitent en outre étendre l'intervention de l'EPFIF dans un secteur de veille foncière, dit du « Bassin Fosse ». Il s'agit d'un site constitué par un bosquet à proximité directe du centre-ville. Il pourra faire l'objet d'une opération mixte de logements bien intégrée à son environnement, et en évitant l'extension urbaine.

Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF qui 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 Breuillet, la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération, 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 :

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

TABLE DES MATIERES

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

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objets de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF, la commune de Breuillet et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Breuillet dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Breuillet, de la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération 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 9 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**Maitrise foncière**

L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens de chacune des parcelles du site dit « Pont des Gains » référencé en annexe 1.

Veille foncière

L'EPFIF procède, au cas par cas, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur le périmètre dit « Bassin Fosse » référencé en annexe 2.

Cas particulier de certaines opérations hors secteurs d'intervention

Dans le cadre de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, si la commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral pris au titre de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation et dans les cas où l'article L210-1 prévoit que le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département, l'EPFIF, avec l'accord de la commune, peut être délégataire de l'exercice du droit de préemption en dehors des secteurs d'intervention mentionnés en supra.

Comme prévu par l'article L210-1, les biens acquis dans le cadre de cet exercice du droit de préemption doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou le cas échéant, des objectifs quantitatifs et de typologie de logements par période triennale fixés par l'Etat conformément aux premier et troisième alinéas de l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Les acquisitions effectuées dans le cadre de la présente clause suivent le régime de la présente convention et la commune s'engage à racheter les biens acquis par l'EPFIF conformément à l'article 6.

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

Contenu du programme

Sur l'ensemble des terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes de logements comportent 35 logements par hectare, dont au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

Les opérations réalisées hors secteurs d'intervention visées à l'article 4 comporteront au moins 30% de logements sociaux.

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 respectant 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 et/ou l'EPCI

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, la commune s'engage à racheter les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4.

Au cas où l'EPCI serait déclaré compétent pour conduire l'opération d'aménagement du site du « Pont des Gains » identifié à l'article 4, il s'engage à racheter les dits biens, à la place de la commune. Les parties constateront le transfert de l'obligation de rachat par courrier.

Le ou les signataires ciblés par le présent article comme supportant l'obligation de rachat sont désignés dans la présente convention comme « le signataire assumant l'obligation de rachat ».

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

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 : Durées 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

Reprise des engagements issus d'une précédente convention

Dans le cadre de la convention signée le 15 juillet 2013 et modifiée par un avenant n°1 le 29 juin 2018, entre la commune de Breuillet, et la communauté de communes de l'Arpajonnais, à laquelle la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération est venue aux droits et obligations, et l'EPFIF, les parcelles référencées en annexe 3 ont été acquises. Ces parcelles sont incluses dans le périmètre de la présente convention.

Conformément à l'article 6, la commune ou l'EPCI, selon leurs compétences, s'engagent à racheter ces parcelles avant le terme de la convention.

A titre d'information, à la date du 30 avril 2019, le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles est de 3 346 095,01 €. Le prix de revente sera déterminé en tenant compte de la totalité des dépenses effectuées par l'EPFIF depuis la date de l'acquisition et calculées conformément à l'article Cession.

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

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 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 et/ou l'EPCI s'engagent 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 procèdera, 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 à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et au décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics. Il pourra également transférer cette gestion dans le cadre des conditions précisées au cas par cas.

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

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 ou temporaire) 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 tenues 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.

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

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 et l'EPCI peuvent être tenus 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.

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

Application agréée E.legalite.com

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 le..... en trois exemplaires originaux.

La commune de
Breuillet

La communauté d'agglomération
Cœur d'Essonne Agglomération

Bernard SPOTTI
Le Maire

Eric BRAIVE
Le Président

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

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

- Annexe 1 : Plans de délimitation du site de maîtrise foncière dit « Pont des Gains », visé à l'article 4
- Annexe 2 : Plans de délimitation du périmètre de veille foncière dit « Bassin Fosse », visé à l'article 4
- Annexe 3 : Tableau des parcelles acquises visées à l'article 8.
- Annexe 4 : Protocole d'intervention signé par les parties.



Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

Réf.	2024	II	13
------	------	----	----

Date de Convocation	Date d'affichage	Nombre de Conseillers		
20/06/2024	20/06/2024	En exercice 25	Présents 16	Votants 21

L'an deux mille vingt-quatre le vingt-sept juin à 20h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Breuillet au 42 Grande Rue « salle du Chapitre », en séance publique sous la présidence de Mme Véronique MAYEUR, Maire de Breuillet.

Etaient présents : Mmes, BRUNEL, COCHET, JACQUEMIN, KELEHER, LALEUF, PEREZ, SAUVAN, THOMAS MM. AFONSO, KUTNERIAN, LECRON, MAHE, POULAIN, ROUCHY, VIVIER.

Etaient absents : Mmes, BRUNEAU (pouvoir à M. KUTNERIAN), DEHARVENGT (pouvoir à Mme SAUVAN), METIVIER, TANGUY (pouvoir à Mme JACQUEMIN), MM. FAUSTINO, GALLAIS, MONTEIRO, SPROTTI (pouvoir à M. LECRON), TREMBLE (pouvoir à Mme COCHET)

Mme KELEHER a été élue secrétaire.

OBJET : APPROBATION DE LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE DE SUBSTITUTION POUR PROLONGER L'INTERVENTION FONCIERE DE L'EPFIF SUR LA COMMUNE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2121-7 à L.2121-34 relatifs au fonctionnement du Conseil municipal, l'article L.2122-21 relatif aux attributions du Maire exercées au nom de la commune, et l'article L.2122-22 relatif à l'exercice des droits de préemption,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 211-1 et suivants, L214-1 et suivants, et R 214-1 et suivants, permettant de renforcer le droit de préemption en étendant le champ d'application du droit de préemption urbain aux lots de copropriétés et parts de sociétés civiles immobilières et de définir un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat,

Vu la délibération n°2013 II 03 de la commune de Breuillet, approuvant la convention d'intervention foncière tripartite entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, la commune de Breuillet et la communauté de communes de l'Arpajonnais,

Vu la délibération n°2018 II 07 de la commune de Breuillet, approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, la commune de Breuillet et Cœur d'Essonne Agglomération, prévoyant le prolongement de la convention jusqu'au 30 juin 2019,

Vu la délibération n°2019 II 10 de la commune de Breuillet, approuvant la convention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, la commune de Breuillet et Cœur d'Essonne Agglomération, signée pour une durée de 5 ans jusqu'au 31 décembre 2024,

Vu la délibération n°2021 II 03 de la commune de Breuillet, approuvant la convention d'adhésion Petites Villes de Demain (PVD), dont le premier pilier d'action prévoit l'aménagement du secteur du Pont des Gains,

Vu la délibération de la commune de Breuillet n°2023 II 11 du 28 juin 2023, approuvant la convention cadre Petites Villes de Demain (PVD), dont la fiche action n°1 porte sur l'aménagement du secteur du Pont des Gains.



Considérant la volonté de la commune de Breuillet de requalifier la friche industrielle du Pont des Gains en y implantant un EcoQuartier, accueillant des logements et des activités économiques,

Considérant l'arrivée à échéance de l'actuelle convention d'intervention foncière au 31 décembre 2024, avec une maîtrise foncière encore partielle du site,

Considérant la nécessité de continuer d'acquérir progressivement des parcelles sur le secteur du Pont des Gains, pour aménager le site dans son ensemble, notamment en réfléchissant aux circulations et en concevant des espaces verts de qualité,

Considérant la volonté de requalifier la zone d'activité économique de Guisseray et la nécessité de continuer l'action foncière sur ce site, afin de réhabiliter cet espace à vocation économique,

Considérant que l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France est habilité à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

Vu l'avis favorable de la Commission Finances et Affaires générales du 10 juin 2024,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement de la ville et commerce de proximité du 12 juin 2024.


Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de François LECRON, Adjoint au Maire et après en avoir délibéré à l'**unanimité**.

APPROUVE la convention d'intervention foncière de substitution permettant de prolonger l'intervention foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France sur la commune, jusqu'au 31 décembre 2027 et d'étendre cette intervention sur le périmètre de la zone d'activités économiques de Guisseray.

AUTORISE Mme le Maire ou à son représentant à signer la convention ainsi que tout document afférent.

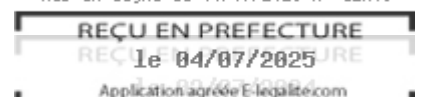
DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

Mme Le Maire



Véronique MAYEUR

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06



99_DE-091-219101052-20250703-20251111-DE
99_DE-091-219101052-20250703-20251111-DE



ILE-DE-FRANCE

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT

Tél. : 01 40 78 91 01

Courriel : developpement@epfif.fr

	Action	Info		Action	Info
Maire		✓	Finances		
Adjoint			Social		
DGS		✓	Education		
Secrétariat			Culture		
RH			Ass. Sport		
Communication			S. Techniques		
Police municipale			Cabinet		
Urbanisme	✓		Etat-civil		

MAIRIE de BREUILLET

22 OCT. 2024

COURRIER ARRIVE

LR-AR n° 2C 169 806 0403 9

N/Réf. : B24-2-11

Objet : Convention d'intervention foncière
EPFIF/Breuillet/CA Cœur d'Essonne Agglomération

Madame Véronique MAYEUR

Maire de Breuillet

Hôtel de Ville

42 rue Grande Rue

91650 Breuillet

Paris, le 14 octobre 2024

Madame le Maire,

Je vous prie de trouver ci-joint, un exemplaire dûment signé de la convention citée en objet.
Elle est datée du **14 octobre 2024**, date de son entrée en vigueur.

Mes collaborateurs et moi-même nous tenons à votre disposition et à celle de vos services
pour toutes informations complémentaires.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez accepter, Madame le Maire, l'expression de ma
considération distinguée, *et cordialement*


Gilles BOUVELOT,
Directeur Général

PJ : 1 original de la convention

Etablissement Public Foncier Ile-de-France

Siège : 4/14, rue Ferrus 75014 Paris

Agence Opérationnelle du Val d'Oise : 10/12 boulevard de l'Oise – CS 20706 – 95031 Cergy-Pontoise cedex

Agence Opérationnelle des Yvelines : 2 esplanade Grand Siècle 78000 Versailles

Tél. - 01 40 78 90 90/ Fax - 01 40 78 91 20

contact@epfif.fr

Siren 495 120 008 - Naf751E

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE

le 04/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20250703-2025II11-DE

0001	0000	0000	0000	0000	0000
		00000001			00000001
		00000002			00000002
		00000003			00000003
		00000004			00000004
		00000005			00000005
		00000006			00000006
		00000007			00000007
		00000008			00000008
		00000009			00000009
		00000010			00000010
		00000011			00000011
		00000012			00000012

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20250703-2025II11-DE

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,
la commune Breuillet,
et la communauté Cœur d'Essonne Agglomération

Entre

La commune de Breuillet représentée par son Maire, Véronique MAYEUR, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2024 ;
désignée ci-après par le terme « la commune »,

La communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération représentée par son Président, Eric BRAIVE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil communautaire en date du 26 Juin 2024 ;
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 la présente convention par délibération du Bureau en date du 3 juillet 2024 ;
désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

PREAMBULE

La commune de Breuillet (8 873 habitants, 669 ha) et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération ont sollicité l'EPFIF pour prolonger, par l'intermédiaire de la présente convention de substitution, l'intervention engagée dans le cadre des deux premières conventions d'intervention foncières signées les 15 juillet 2013 et 3 juillet 2019.

L'action conduite par l'EPFIF a visé à engager la requalification d'une vaste friche industrielle, le « Pont des Gains », dans le cadre d'un périmètre de maîtrise foncière. Il s'agit d'un secteur stratégique de développement pour la commune, car constitue une réserve foncière importante située en entrée de ville. L'objectif est de mettre en œuvre une opération de renouvellement urbain comprenant au moins 350 logements, dont 30 % sociaux. L'implantation d'activités économiques est également une composante du projet d'aménagement.

La commune et la communauté d'agglomération souhaitent en outre étendre l'intervention de l'EPFIF dans un secteur de veille foncière avec études, dit « Guisseray ». Il s'agit d'un site bâti actuellement à destination d'activités économiques et de logements. Il pourra faire l'objet d'une reconversion en zone d'activité économique exclusive sans consommation d'espaces naturels et protégés.

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'EPF 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.

L'EPFIF, la commune et l'EPCI partagent le même objectif de produire du foncier à prix modéré pour répondre aux besoins des franciliens et des entreprises. Cet objectif induit des reventes sans effet spéculatif.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la commune de Breuillet et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis dans la suite du présent document.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION	4
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	6
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE	6
ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES	7
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.....	7
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPCI NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION.....	7
ARTICLE 10 : ACQUISITIONS.....	8
ARTICLE 11 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS.....	8
ARTICLE 12 : CESSIION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	9
ARTICLE 13 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....	10
ARTICLE 14 : EVOLUTION DE LA CONVENTION	11
ARTICLE 15 : TERME DE LA CONVENTION	11
ARTICLE 16 : CONFORMITE RGPD.....	12
ARTICLE 17 : CONTENTIEUX.....	12

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objets de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF, la commune de Breuillet et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Breuillet dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Breuillet et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération, et de l'EPFIF.

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.

Les modalités d'intervention de l'EPFIF sont annexées à la présente convention (annexe 1).

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 2027.

A la date du 31/12/2025 sera étudiée, par voie d'avenant à la présente convention, la possible évolution du périmètre de veille avec études dit « Guisseray », pour un passage en veille ou maîtrise foncière.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 9 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.

Celle-ci 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**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 site dit « Pont des Gains » référencé en annexe 2.1.

Veille foncière avec études

L'EPFIF accompagne la commune de Breuillet et la Communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération dans une phase d'étude pour la définition d'un projet et pour acquérir les principales opportunités stratégiques sur le périmètre dit « Guisseray » référencé en annexe 2.2. A la date du 31/12/2025, les modalités d'action foncière (périmètre d'action et volume financier notamment) de l'EPFIF sont réexaminées par voie d'avenant, au vu des études qui sont conduites par la commune de Breuillet et la Communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération. A ce titre, les acquisitions foncières par l'EPFIF pourront être réalisées si celles-ci se révèlent d'opportunité

stratégique, et après validation expresse par le garant du rachat identifié à l'article 6 de la présente convention.

Cas particulier de certaines opérations hors secteurs d'intervention

Dans le cadre des droits de préemption en vigueur régis par l'article L210-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPFIF, avec l'accord de la commune, peut être délégataire de l'exercice du droit de préemption en dehors des secteurs d'intervention mentionnés en supra.

Les biens acquis dans le cadre de cet exercice du droit de préemption doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction conformément aux objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou le cas échéant, aux objectifs quantitatifs et de typologie de logements par période triennale fixés par l'Etat au titre des premier et troisième alinéas de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Les acquisitions effectuées dans le cadre de la présente clause suivent le régime de la présente convention et la commune s'engage à racheter les biens acquis par l'EPFIF conformément à l'article 6.

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

Contenu du programme

Sur le site de maîtrise foncière dit « Pont des Gains », le programme comporte 450 logements minimum dont 30% de logements sociaux et 3 000 m² de surface d'activités SDP.

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 de logements sociaux sur les terrains portés par l'EPFIF est de 30%.

Les opérations réalisées hors secteurs d'intervention visées à l'article 4 comporteront au moins 30% de logements sociaux.

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 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, sur le secteur de maîtrise foncière dit du Pont des Gains définis à l'article 4, la commune de Breuillet s'engage à racheter les biens acquis avant le terme du portage (article 7).

Sur l'autre secteur, de veille avec étude dit Guisseray, définis à l'article 4, la Ville s'engage à racheter les biens acquis avant le terme de la convention (article 3 – Durée de la convention).

Le signataire ciblé par le présent article comme supportant l'obligation de rachat est désigné dans la présente convention comme « le signataire assumant l'obligation de rachat ».

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 : Durées de portage

Durée de portage

Le portage, tous types d'intervention confondus, s'achève 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.

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 du portage. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un protocole spécifique, ayant pour objet de déterminer un calendrier échelonné de cession, peut être conclu entre le signataire assumant l'obligation de rachat et l'EPFIF. La durée de ce protocole ne pourra excéder celle de la convention et aucune cession, ni aucun encaissement de prix, ne pourront être programmés après le terme de la présente convention.

Article 8 : Autres dispositions spécifiques

Reprise des engagements issus d'une précédente convention

Dans le cadre de la convention signée le 3 juillet 2019 entre la commune de Breuillet, l'EPFIF et la Communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération les parcelles référencées en annexe 3 ont été acquises. Ces parcelles sont incluses dans le périmètre de la présente convention.

Conformément à l'article 6, la commune s'engage à racheter ces parcelles avant le terme de la présente convention.

A titre d'information, à la date du 30 juin 2024, le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles est de 6 484 000 €. Le prix de revente sera déterminé en tenant compte de la totalité des dépenses effectuées par l'EPFIF depuis la date de l'acquisition et calculées conformément à l'article relatif à la cession.

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, de priorité et de délaissement

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente et par substitution à la collectivité territoriale compétente dans les procédures de délaissement.

Selon les textes en vigueur et sauf exception prévue à l'article 8, la commune et/ou l'EPCI 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 et/ou l'EPCI s'engagent à entamer toutes démarches pour parvenir à la délégation, au cas par cas, de ces droits à l'EPFIF.

Biens en l'état d'insalubrité ou de péril

Concernant le périmètre de Guisseray, pour les biens en état d'insalubrité ou manifestant un péril, en sus des modalités explicitées à l'article 3 des modalités techniques (annexe 1), la commune s'engage à rechercher des solutions de relogement des occupants, à porter les procédures d'expulsion pour les occupants sans droit ni titre et à faire un état des lieux précis de l'état d'occupation des différents lots avant toute acquisition par 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. L'EPFIF et les collectivités agissent dans le cadre d'une coopération n'obéissant qu'à des considérations d'intérêt public, conformément aux dispositions du droit relatif à la commande publique.

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 exercice du droit de délaissement, en substitution notamment des bénéficiaires d'emplacements réservés ;
- 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.

Acquisition de propriétés publiques

L'EPFIF n'a pas vocation à acquérir des biens qui seraient la propriété de la commune ou de l'EPCI. Toutefois, ces acquisitions peuvent avoir lieu si une valeur ajoutée est apportée par l'EPFIF :

- portage technique : démolition, dépollution, réalisation de travaux de proto-aménagement,
- nécessité de réaliser un remembrement avec d'autres fonciers.

Les biens sont alors acquis comme en matière amiable.

Article 11 : Modalités de portage des biens

Principes relatifs aux modes de gestion

Lorsque leur état le permet, une solution d'occupation des biens sera recherchée pour des usages économiques, sociaux, d'intérêt général ou innovants.

Les principes tarifaires pour les occupations consenties sont définis dans le PPI et précisés dans l'annexe 1 de la présente convention.

Pour les biens dont la gestion est complexe (bien occupés, présence d'activités,...), l'EPFIF en confie la gestion à un administrateur de biens. Pour les biens relevant d'une gestion simple de proximité ou qui répond à des besoins de logement temporaire (logements vacants, pavillons), la gestion est confiée à la commune.

Gestion et occupation des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire. Il peut ensuite en assurer la gestion, via un administrateur de biens ou en transférer la gestion et la jouissance à la commune ou l'EPCI.

Remise en gestion à l'administrateur de biens :

Dans le cas d'une remise en gestion à un administrateur de biens, désigné conformément au code de la commande publique, l'EPFIF a la charge de la gestion courante, notamment l'entretien, la surveillance, la sécurisation et le cas échéant la perception des recettes locatives. L'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres dont l'état le permet.

L'EPFIF peut, pour ce faire, contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Transfert de gestion et de jouissance à la collectivité partenaire

Dans le cas d'un transfert de gestion et de jouissance du bien à la collectivité partenaire, le transfert est acté dans le cadre d'un procès-verbal de transfert de gestion et de jouissance. Conformément aux modalités techniques (annexe 1), le procès-verbal précisera les conditions du transfert et les obligations de la commune ou de l'EPCI.

Les principes généraux des obligations relevant de la commune dans le cadre de ce type de transfert sont :

- Le maintien de la conformité par rapport à l'utilisation qui est faite du bien, dans le but de prévenir tout désordre vis-à-vis des tiers et/ou occupants éventuels ;
- La sécurisation des biens afin de se prémunir de toute occupation illicite ;
- Le respect des règles et des normes relatives à la sécurité, la salubrité et la décence des biens ainsi que la mise en conformité du bien avec celles-ci ;
- La souscription d'une assurance sur le bien ;
- Un reporting a minima annuel sur l'année écoulée de la gestion du bien et l'occupation du bien.

La commune ou l'EPCI devra rechercher des solutions d'occupation pour les biens libres dont l'état le permet et dans le respect des réglementations en vigueur. Elle/Il est autorisé(e), selon les termes du procès-verbal, à faire occuper le bien et à contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Aucune occupation conclue sur les biens acquis par l'EPFIF ne peut dépasser le terme du portage (Article 7 - Durée de portage).

Article 12 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, en vigueur au jour de la signature de la présente convention, 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. Le solde éventuel d'une opération ou plusieurs opérations est réimputé sur les autres opérations de la convention.

La présente convention prévoit des objectifs spécifiques en matière de programmation et de qualité environnementale des opérations. 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.

Dans le cas de cession de biens à un aménageur, la cession s'effectuera sur la totalité ou le cas échéant par phases d'aménagement complètes (lorsque l'aménagement est prévu sur plusieurs phases).

La cession des biens est précédée d'une promesse synallagmatique de vente qui fixe les échéances et fait l'objet d'un dépôt de garantie. Aucune condition suspensive de commercialisation n'est possible.

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.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, 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.

Sort des biens revendus à la collectivité

L'action de l'EPFIF vise notamment à lutter contre tout phénomène spéculatif, cet objectif étant partagé par les collectivités.

Lors de toute cession de bien par l'EPFIF à une collectivité, un programme est défini entre les parties. Il optimise les efforts de l'EPFIF et est en adéquation avec le prix du foncier.

Lorsque la collectivité procède à la cession de tout ou partie des biens ainsi cédés, elle en informe l'EPFIF au moins deux mois avant le projet de vente et au plus tard un mois avant la saisine de son assemblée délibérante. Si une plus-value est dégagée à l'occasion de cette cession, elle doit permettre la réalisation d'une péréquation financière avec un ou des programmes d'ores et déjà définis au sein d'un ou de plusieurs périmètres de la présente convention. Le principe et la réalisation de cette péréquation sont fixés entre les parties.

Toute cession ayant pour but ou pour conséquence une plus-value sans rapport avec cette péréquation est interdite.

Le respect de cette obligation d'information et d'emploi de la plus-value commence dès la cession du ou des biens concernés par l'EPFIF et perdure pendant un délai d'un an à compter de cette cession. Elle doit être reportée dans tout acte de vente.

Article 13 : 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 tenues sont précisées dans les modalités techniques annexées à la présente convention.

Article 14 : 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 15 : Terme de la convention

Equilibre financier 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 la commune qui est tenue de lui verser la différence entre les deux prix.

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, ou date ultime de réalisation de la clause résolutoire.

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. Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte. Il est en droit de procéder à leur revente et jusqu'à la cession définitive, il en assume la gestion et tous les frais inhérents au portage.

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune et l'EPCI sont tenus de rembourser les dépenses de l'EPFIF sur présentation des justificatifs liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) menées en accord avec le signataire assumant l'obligation de rachat et en lien avec les secteurs définis à l'article 4, 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 16 : Conformité RGPD

Les parties s'obligent dans l'exécution de la présente convention au respect du Règlement Général de la Protection des Données n° 2016/679 (RGPD).

Toute information transmise à l'occasion de la mise en œuvre de la présente convention ou qui contiendrait, à quelque titre que ce soit, des éléments reconnus par la loi ou la jurisprudence comme liés à la vie privée ou ayant un caractère personnel ou des données permettant d'identifier des personnes ne pourra être utilisée qu'aux seules fins explicitement prévues lors de sa communication. Il incombe notamment à chacun de s'assurer, sous sa responsabilité, des bases légales et finalités poursuivies, et plus généralement, d'assurer la licéité des traitements qu'il effectue et de ceux qu'il communique.

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 14 OCT. 2024 en trois exemplaires originaux.

La commune de
Breuillet

La communauté d'agglomération
Cœur d'Essonne Agglomération

Véronique MAYEUR
Le Maire



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

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général



Eric BRAIVE
Le Président

Par délegation
Georges JOUBERT
1er Vice Président



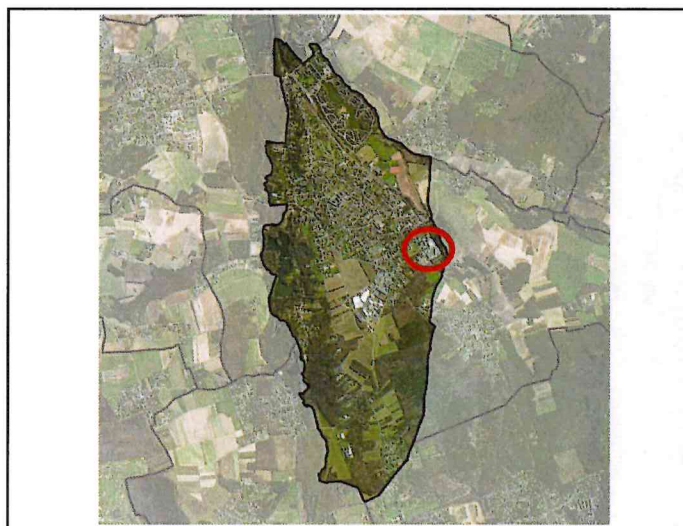
Annexes :

Annexe 1 : Modalités techniques d'intervention

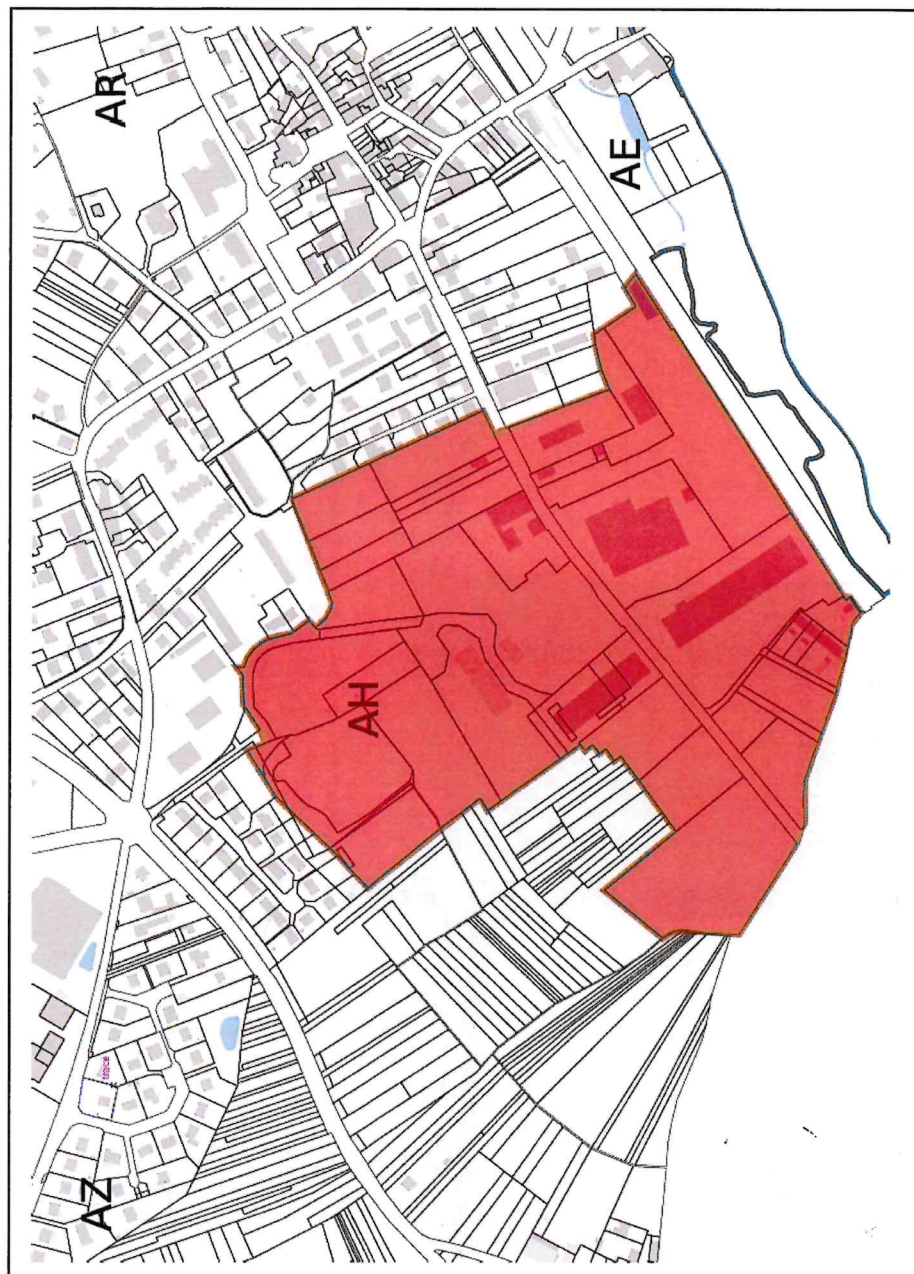
Annexe 2 : Plans de délimitation du périmètre/site, visé à l'article 4

Annexe 3 : Tableau des parcelles acquises visées à l'article 8.

ANNEXE 2.1 - Site de maîtrise foncière dit « Pont des Gains » référencé à l'article 4



Site de maîtrise foncière



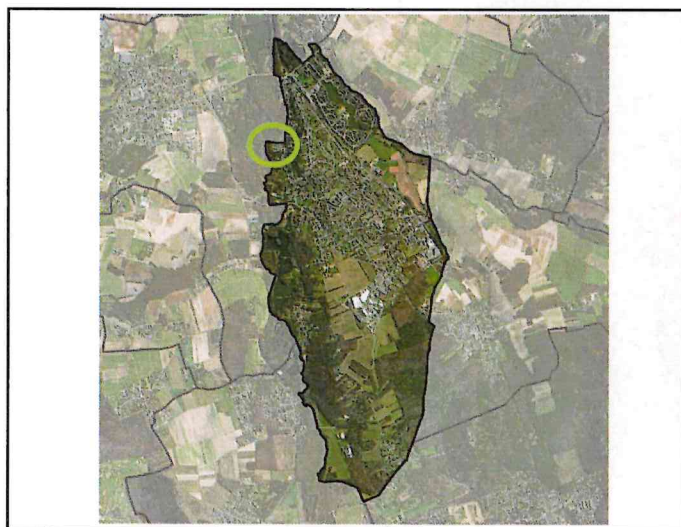
Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h00

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20250703-2025II11-DE

ANNEXE 2.2 - Site de veille foncière avec études dit « Guisseray » référencé à l'article 4



Site de veille foncière avec étude



Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20250703-2025II11-DE

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Breuillet, la CA Cœur d'Essonne Agglomération et l'EPFIF

ANNEXE 3 - Parcelles acquises visées à l'article 8

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

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
le 04/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20250703-2025II11-DE