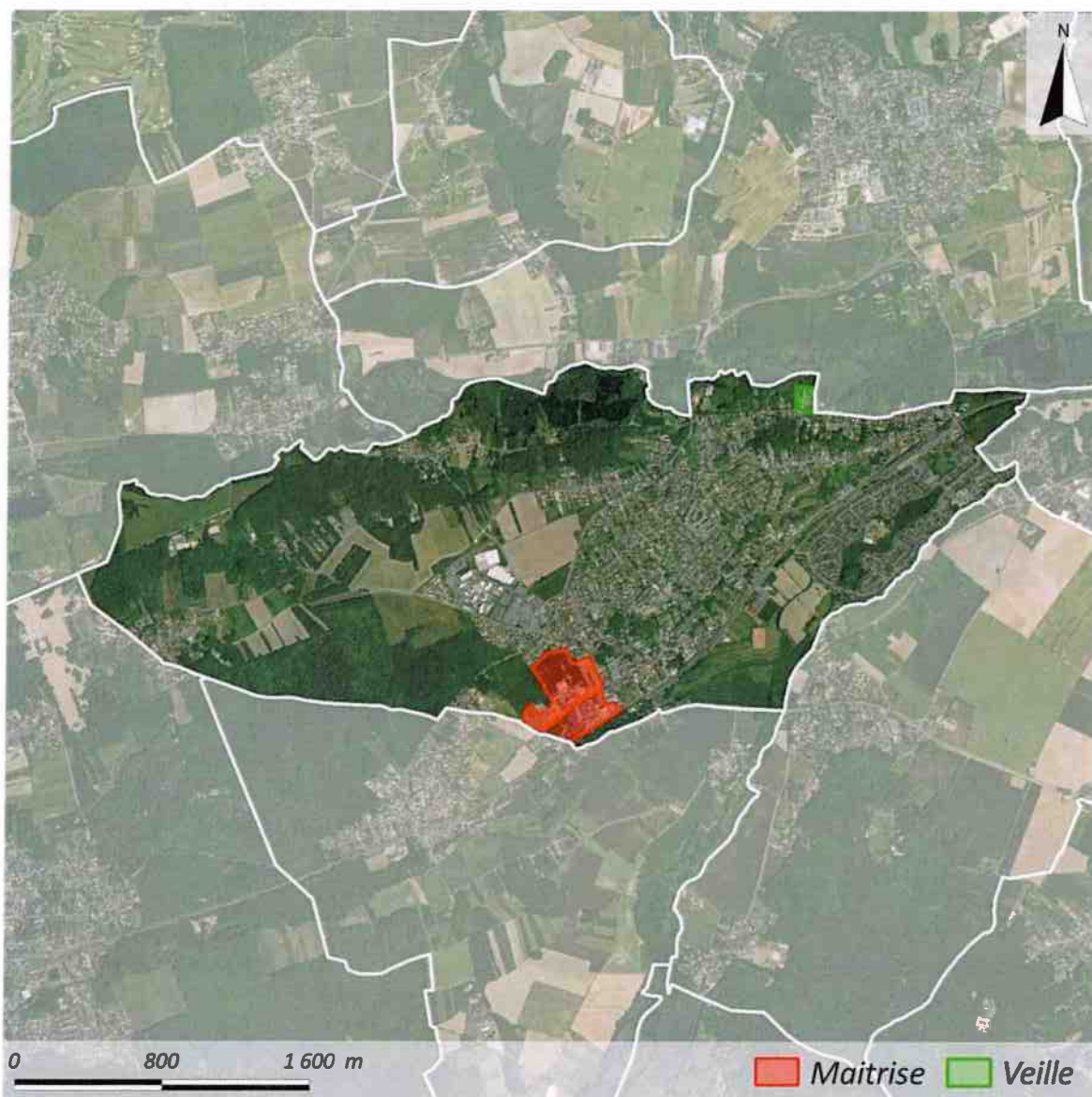


BREUILLET – CA Coeur d'Essonne

Agglomération (91650)

Synthèse du compte rendu annuel au 31.12.2024



Sources : EPFIF / IGN

Réalisation : DSPE - Service SIG / Décembre 2024

N°DE LA CONVENTION		Synthèse avancement de la convention au 31/12/2024	
Date du Bureau ou CA	03/12/2024	Montant de la CIF	9 M€
Date de signature	16/12/2024	Montant engagé	6,5 M€
Date de fin	31/12/2027	Montant cédé	2 M€
Surface périmètres	15,8 ha	Solde de la CIF	4,5 M€
dont Maitrise Foncière	14,5 ha	Stock foncier	3,4 M€

AVANCEMENT AU 31/12/2024

La convention d'intervention foncière a été prorogée avec ajout d'un périmètre de veille dit « Guisseray », sur lequel sera étudié un projet de développement économique.

Pont des Gains :

La maitrise foncière est d'environ 38% de l'emprise totale. La Ville a lancé une consultation d'aménageurs faisant suite à l'étude urbaine et programmatique.

La programmation en deux phases distinctes Nord et Sud est d'environ 450 / 500 logements, dont au moins 30% sociaux.

Deux subventions ont été accordées pour les travaux de démolition et dépollution.



PROGRAMMATION

Programmation						Montant	
Logements	Lgt libre dont		Lgt social dont		Activité m² SDP	Contribution % EPFIF	Cédé K€
	LA	LLI	LS	BRS			Minoration K€
450	315		135		3 000	38%	

PERSPECTIVES GENERALES

L'issue de la consultation permettra la signature du traité de concession d'aménagement. Dans ce cadre, il sera décidé de la temporalité et les modalités de revente du stock porté par l'EPFIF.

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

Ce document a été constitué à partir des données récoltées à sa date de réalisation. Il est transmis à titre informatif et non contractuel.

SOMMAIRE

GLOSSAIRE	3
ZOOM OPERATION - PONT DES GAINS	4
CONCLUSION	8
PROGRAMMATION PAR OPERATION	8
BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DES OPERATIONS	8
CONCLUSION STRATEGIQUE	8

GLOSSAIRE

CIF : Convention d'Intervention Foncière signée avec l'EPFIF

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.

SDP : Surface de Plancher (en m²)

LA : Logement Accession Libre

BRS : Bail Réel Solidaire

LLI : Logement locatif intermédiaire

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

COP : Convention d'Occupation Précaire

CMD : Convention de Mise à Disposition

ZOOM OPERATION - PONT DES GAINS

ETAT DE LA MAITRISE FONCIERE

OPERATION PONT DES GAINS	
Assiette d'intervention EPF :	95 083 m ²
Nombre de parcelles acquises :	15 parcelles
Avancement de la maîtrise foncière EPF :	38 %
Date de la 1ere acquisition :	28/10/2014
Total surface cadastrale acquise :	58 644 m ²
Total montant des acquisitions :	2 452 000 €



LISTE DES FONCIERS

Adresse	Cadastre	Nature	Surface cadastrale (m ²)	Montant (€)	Etat d'avancement	Date acte
Impasse des Petits Sels	AH0234	Terrain nu	1 891 m ²	80 000 €	Acq.signée	11/12/2024
Lieu-dit Les Petits Sels	AH0232	Friche	6 779 m ²	147 000 €	Acq.signée	02/05/2018
37 Route De Dourdan, Les Petits Sels	AE0086, AH0258	Terrains nus	3 766 m ²	730 000 €	Acq.signée	29/12/2015
Le Pont Des Gains	AE0091	Terrain nu	969 m ²	65 000 €	Acq.signée	24/07/2015
38 Route De Dourdan, Les Petits Sels	AH0225, AH0229, AH0233, AH0235, AH0239, AH0240, AH0246, AH0247, AH0257	Friches	33 338 m ²	620 000 €	Acq.signée	17/07/2015
37 Route De Dourdan	AE0077	Entrepôt	12 673 m ²	810 000 €	Acq.signée	28/10/2014
Les Petits sels	AE0081, AH0236, AH0238, AH0260	Activité	9 436 m ²		A acquérir	
37 route de Dourdan	AE0078, AE0079, AE0080	Activité	26 221 m ²		A acquérir	

REALISATIONS DE L'ANNEE 2024

Etudes

L'actualisation de l'étude urbaine et de faisabilité a conduit à réviser le scénario d'aménagement retenu au regard de l'évolution du périmètre. Une réflexion a été menée avec l'EPFIF sur le potentiel de réhabilitation du patrimoine industriel du site, retenant l'un des biens 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 sur l'ancienne carrière au Nord du site, objet d'une servitude d'utilité publique rendant cette partie inconstructible, ont permis d'affiner le scénario d'aménagement.

Les subventions « Fonds Friche » et « Reconversion de friches polluées » permettant de bénéficier d'aides de l'Etat et de l'ADEME pour respectivement 1,69 M€ et 640 K€ ont été prorogés jusqu'à fin 2025, permettant la démolition de la cheminée présente sur la parcelle AH 234.

Enfin, l'EPFIF a accompagné la ville pour le lancement de la consultation d'aménageurs.

Actions foncières

La parcelle AH 234 a été acquise à l'amiable fin 2024. Supportant une antenne de téléphonie mobile multi-opérateurs elle a été libérée de cette contrainte en concertation avec les opérateurs et la ville, ce qui a permis la démolition de la cheminée supportant initialement l'ouvrage.

Les parcelles AE 78 à AE 81 et AH 236 et 238 ont été exclues de la première phase de réalisation. Ces acquisitions seront menées ultérieurement par l'aménageur.

Les travaux de démolition et de dépollution ont été réalisés par l'EPFIF dans le respect du calendrier prévu par les subventions allouées.

PROJET

La « 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.

Le programme est d'environ 450 logements dont au moins 30 % sociaux (300 logements en partie Nord et 150 logements en partie sud). 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.

Illustration du potentiel d'urbanisation du site :



BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION DU PONT DES GAINS

	REALISE 2024 k€ HT	CUMULE REALISE 31/12/2024 k€ HT	PREVISIONS 2025 k€ HT	CUMUL 2025 k€ HT	Montant prévisionnel à terme k€ HT
1 DEPENSES	1442	6538	430	6968	7148
A ACQUISITIONS	80	2 485		2 485	
B ETUDES	56	90		90	
C TRAVAUX	1154	2744	250	2 994	
D FRAIS DE PORTAGE	152	1219	180	1399	180
2 RECETTES	700	1787	329	2116	7148
E CESSIONS					5032
F PRODUITS LOCATIFS ET DIVERS	2	159		159	
G MINORATION					
H AUTRES	698	1 628	329	1957	
SOLDE	-742	-4751	-101	-4852	

PERSPECTIVES

Etudes

La démarche sur le potentiel de réhabilitation du patrimoine industriel se poursuivra pour identifier les emprises cessibles à la Ville en vue d'une gestion directe dans la future opération.

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

L'objectif est d'aboutir à la signature du Traité de Concession d'Aménagement en 2025 et de définir les modalités de revente des biens portés par l'EPFIF avec une première phase de cession en fin d'année

Actions foncières

La démolition de la cheminée présente sur la AH 234 sera achevée.

La stratégie de maîtrise des parcelles AE 78 à AE 80 et AH 236 et 238 sera réinterrogée à l'occasion de la finalisation du TCA en lien avec l'aménageur.

CONCLUSION

PROGRAMMATION PAR OPERATION

OPERATIONS	PERIMETRES	Programmation							Montant	
		Lgts	Lgt libre dont		Lgt social dont		Act m ² SDP	Contributi on % EPFIF	Cédé K€	Minoration K€
			LA	LLI	LS	BRS				
PONT DES GAINS	Maîtrise foncière	450	315	0	135	0	3000	38		

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DES OPERATIONS

	REALISE 2024 k€ HT	CUMULE REALISE 31/12/ 2024 k€ HT	PREVISIONS 2025 k€ HT	CUMUL 2025 k€ HT	Montant prévisionnel à terme k€ HT
1 DEPENSES	1442	6538	430	6968	7148
A ACQUISITIONS	80	2 485		2 485	
B ETUDES	56	90		90	
C TRAVAUX	1154	2744	250	2 994	
D FRAIS DE PORTAGE	152	1219	180	1399	180
2 RECETTES	700	1787	329	2116	7148
E CESSIONS					5032
F PRODUITS LOCATIFS ET DIVERS	2	159		159	
G MINORATION					
H AUTRES	698	1 628	329	1957	
SOLDE	-742	-4751	-101	-4852	

CONCLUSION STRATEGIQUE

En 2025, le montant à inscrire dans l'annexe budgétaire des engagements hors bilan de la collectivité est de **4 751 K€**.

L'opération d'aménagement du Pont des Gains entre dans une phase décisive qui va se traduire par la désignation de l'aménageur et la signature du traité de concession.

Dans ce contexte, les échanges avec la ville devront aboutir au mode de revente du foncier le plus adapté pour permettre à cette dernière de prendre à sa charge le déficit d'opération actuellement constaté.

Ces arbitrages permettront d'engager une première phase de cession (phase 1 de l'opération d'aménagement, au Nord de la route de Dourdan) en fin d'année 2025.

Annexe liste foncier stock

Convention BREUILLET / CA COEUR D'AGGLOMERATION			Biens en stock au 31/12/2024		
Réf. cad.	Adresse	Nature	Surface (m²)	Occupation	Date d'acquisition
AE 0077	37 Route De Dourdan		12673	libre	28/10/2014
AH 0225	38 Route De Dourdan		3307	libre	17/07/2015
AH 0240	Les Petits Sels		1408	libre	17/07/2015
AH 0233	Les Petits Sels		6527	libre	17/07/2015
AH 0235	Les Petits Sels		6781	libre	17/07/2015
AH 0246	Les Petits Sels		133	libre	17/07/2015
AH 0247	Les Petits Sels		151	libre	17/07/2015
AH 0257	Les Petits Sels		12014	libre	17/07/2015
AH 0229	Les Petits Sels		161	libre	17/07/2015
AH 0239	Les Petits Sels		193	libre	17/07/2015
AE 0091	Le Pont Des Gains		969	libre	24/07/2015
AE 0086	37 Route De Dourdan		94	libre	29/12/2015
AH 0258	Les Petits Sels		3672	libre	29/12/2015
AH 0232	Lieu-dit Les Petits Sels		6779	libre	02/05/2018
AH 0234	Impasse des Petits Sels	Terrain	1891	libre	11/12/2024

Mis en ligne le 09/12/2025 à 15h52

Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

Document confidentiel, informatif et non contractuel, constitué à partir des données récoltées à sa date de réalisation

REÇU EN PREFECTURE

le 08/12/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219101052-20251129-20251124-DE

Mis en ligne le 09/12/2025 à 15h52

REÇU EN PREFECTURE

le 08/12/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219101052-20251129-20251124-DE

Détail du stock à fin 2024 :

Convention BREUILLET / CA COEUR D'AGGLOMERATION			Biens en stock au 31/12/2024		
Réf. cad.	Adresse	Nature	Surface (m²)	Occupation	Date d'acquisition
AE 0077	37 Route De Dourdan		12673	libre	28/10/2014
AH 0225	38 Route De Dourdan		3307	libre	17/07/2015
AH 0240	Les Petits Sels		1408	libre	17/07/2015
AH 0233	Les Petits Sels		6527	libre	17/07/2015
AH 0235	Les Petits Sels		6781	libre	17/07/2015
AH 0246	Les Petits Sels		133	libre	17/07/2015
AH 0247	Les Petits Sels		151	libre	17/07/2015
AH 0257	Les Petits Sels		12014	libre	17/07/2015
AH 0229	Les Petits Sels		161	libre	17/07/2015
AH 0239	Les Petits Sels		193	libre	17/07/2015
AE 0091	Le Pont Des Gains		969	libre	24/07/2015
AE 0086	37 Route De Dourdan		94	libre	29/12/2015
AH 0258	Les Petits Sels		3672	libre	29/12/2015
AH 0232	Lieu-dit Les Petits Sels		6779	libre	02/05/2018
AH 0234	Impasse des Petits Sels	Terrain	1891	libre	11/12/2024

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 09/12/2025 à 15h52

REÇU EN PREFECTURE
le 08/12/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219101052-20251129-20251124-DE

Mis en ligne le 09/12/2025 à 15h52

REÇU EN PREFECTURE

le 08/12/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219101052-20251129-20251124-DE