

## Séance du Conseil municipal en date du 14 décembre 2021

### RAPPORT DE PRÉSENTATION N° 15

#### Aménagement urbain

*Intervention foncière de l'EPPFIF sur le territoire de la Commune.*

**Objet : Approbation d'une convention entre l'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) et la Commune relative à l'intervention foncière de l'EPPFIF sur le territoire de Bagneux.**

Depuis 2008, l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) est partenaire de la commune de Bagneux afin de procéder aux acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement. Les acquisitions peuvent s'effectuer soit par voie amiable, soit par préemption, soit par expropriation.

Une convention a été signée en 2008 entre l'Établissement public foncier des Hauts-de-Seine (EPF 92) à l'époque et la commune, portant sur un premier périmètre d'intervention dit Rolland-Courbet au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'écoquartier Victor-Hugo. Cinq avenants ont depuis été signés en 2008, 2011, 2013, 2014 et 2015 afin d'intégrer de nouveaux secteurs d'intervention et faire évoluer la durée de portage jusqu'en 2022.

La convention actuelle prévoit un budget pour les acquisitions de 63 millions d'euros répartis sur 4 secteurs de la Commune, l'intervention sur le secteur Plaine de jeux Albert-Petit étant terminée depuis 2014 :

- secteur « Ecoquartier Rolland-Courbet » (entre la rue de Verdun et la rue Gustave Courbet) ;
- secteur « Victor-Hugo » (Future place des Gares) ;
- secteur « Blanchard-Chemin latéral » (correspondant à la Zone industrielle) ;
- secteur « Pluchet-Blanchard » (correspondant au projet « Le Temps sur Mesure », lauréat de l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris en 2017.

Depuis le 1er janvier 2016, l'EPF 92 a été intégré à l'EPPFIF qui a repris les biens, droits et obligations de l'EPF 92, liés à la convention d'intervention foncière.

Désormais, la conclusion d'une nouvelle convention s'impose car les termes de la convention actuelle ne permettent plus à l'EPPFIF d'intervenir en 2022.

La commune souhaite poursuivre son partenariat avec l'EPPFIF sur les secteurs en cours et développer son intervention sur le territoire communal pour agir de façon plus cohérente dans le cadre des secteurs de projet et disposer toujours d'un levier d'intervention foncière permettant une plus grande maîtrise des coûts et de fait des projets urbains.

Dans le cadre de cette politique foncière, il est donc proposé de poursuivre le partenariat avec l'EPPFIF sur les secteurs en cours et d'étendre le champ d'intervention de l'EPPFIF à d'autres périmètres.

Au terme de cette nouvelle convention avec une échéance au 31 décembre 2027, l'EPPFIF serait donc actif sur les secteurs définis ci-après (cf. carte des périmètres) :

- secteur « écoquartier Rolland Courbet » (entre la rue de Verdun et la rue Gustave Courbet) ;
- secteur « Victor-Hugo » (Future place des Gares) ;
- secteur « IMGP » (correspondant au projet « Le Temps sur Mesure », lauréat de l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris en 2017) ;
- secteur « Zone industrielle » dont le périmètre serait élargi jusqu'au cimetière communal et l'avenue de Garlande ;
- secteur « Meuniers-Michels » délimité par la rue des Meuniers, la rue Charles-Michels et la route départementale (RD) 920, à proximité du marché Léo Ferré.

Les secteurs « écoquartier Rolland Courbet », « Victor-Hugo » et « IMGP » s'inscrivent dans un processus actif de maîtrise foncière.

Les secteurs « Zone industrielle » et « Meuniers-Michels » s'inscrivent quant à eux dans un processus de veille foncière. Il s'agit de sites susceptibles de faire l'objet de cessions et pour lesquels la Ville souhaite être vigilante sur leur devenir. L'EPFIF pourra procéder à l'acquisition de parcelles constitutives d'une opportunité foncière. Des études devront être menées dans un délai de 2 ans afin de définir un projet.

Il est proposé de maintenir une enveloppe financière similaire (64 millions d'euros) intégrant notamment les parcelles acquises et toujours portées par l'EPFIF et permettant à l'EPFIF des 1ères interventions sur les secteurs de veille :

- secteur « Ecoquartier Rolland Courbet » : 18M€ ;
- secteur « Victor-Hugo » : 1M€ ;
- secteur « IMGP » : 25M€ ;
- secteur « Zone Industrielle » : 10M€ ;
- secteur « Meuniers-Michels » : 10M€.

A ce jour, le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage des parcelles s'élève à 30 millions à l'échelle des 4 secteurs.

Aux termes de la convention actuelle et à venir, la Ville s'engage à racheter les biens acquis avant l'échéance de la convention sauf si un opérateur a été désigné ce qui est déjà le cas sur la ZAC de l'écoquartier Victor-Hugo (Société d'aménagement et développement des villes et du département du Val-de-Marne : SADEV94) et le secteur IMGP (groupement Bremond-Lamotte).

Précisons que le dispositif de minoration foncière peut permettre de diminuer le coût du foncier. Pour faciliter le développement de logements sociaux, l'EPFIF a mis en place un mécanisme de minoration foncière pour les communes carencées en rattrapage (Solidarité et renouvellement urbain : SRU) et les communes bâtisseuses, et désormais applicable dans les périmètres d'aménagement.

Ce dispositif est financé notamment par le produit des pénalités SRU prélevées aux collectivités locales ne répondant pas aux objectifs de la loi en matière de logement social.

Pour l'année 2021, le Conseil d'administration de l'EPFIF a fixé à 300 €/m<sup>2</sup> de surface utile la minoration pour les projets de logements sociaux neufs. Ce dispositif a notamment permis de diminuer sensiblement le coût du foncier racheté par SADEV94.

Par ailleurs, le transfert de gestion des biens acquis par l'EPFIF à la commune ne sera plus automatique mais sera étudié au cas par cas selon les besoins identifiés par la Ville.

L'établissement public territorial (EPT) Vallée Sud Grand Paris pourrait être amené à s'engager à moyen terme sur certains secteurs de la convention au regard des actions menées au titre de ses compétences (lancement de la procédure de DUP sur le secteur « IMGP » et étude de développement économique sur le secteur « Zone Industrielle »). L'EPT supporterait ainsi l'obligation de rachat des biens acquis par l'EPFIF sur les secteurs définis. Dans ces conditions, une convention tripartite devra être établie.

Il est proposé en conséquence au Conseil municipal de se prononcer comme suit :

- approuver la convention d'intervention foncière avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF);
- autoriser le Maire ou son représentant à la signer.

---

Service émetteur : Aménagement urbain

Rédacteur : Mylène LEBRET

## Séance du Conseil municipal en date du 14 décembre 2021

### PROJET DE DÉLIBÉRATION N° 15

#### *Aménagement urbain*

*Intervention foncière de l'EPPFIF sur le territoire de la Commune.*

**15- Approbation d'une convention entre l'établissement public foncier d'Ile de France (EPPFIF) et la Commune relative à l'intervention foncière de l'EPPFIF sur le territoire de Bagneux.**

#### **Le Conseil municipal de Bagneux,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-21 ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la convention d'intervention foncière signée avec l'établissement Public Foncier des Hauts de Seine (EPF92) en date du 6 juin 2008 ;

Vu l'avenant n°1 à ladite convention en date du 21 juillet 2008 ;

Vu l'avenant n°2 à ladite convention en date du 21 décembre 2011 ;

Vu l'avenant n°3 à ladite convention en date du 3 juin 2013 ;

Vu l'avenant n°4 à ladite convention en date du 7 octobre 2014 ;

Vu l'avenant n°5 à ladite convention en date du 13 octobre 2015 ;

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 par lequel, depuis le 1er janvier 2016, l'EPF 92 a été intégré à l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPPFIF) qui a repris les biens, droits et obligations, notamment la convention d'intervention foncière et ses 5 avenants ;

Vu le projet de convention d'intervention foncière avec une échéance au 31 décembre 2027 ;

Vu l'avis de la commission Aménagement, espace public, transition écologique et développement durable, en date du 6 décembre 2021 ;

Considérant qu'il convient de poursuivre l'action engagée et d'étendre les missions de l'EPPFIF à d'autres périmètres afin de pouvoir agir de façon cohérente dans le cadre des secteurs de projet et être capable d'intervenir sur des sites présentant des enjeux urbains stratégiques et susceptibles de muter à court ou moyen terme ;

Ayant entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré,

#### **DÉCIDE :**

Article 1<sup>er</sup> : la convention d'intervention foncière entre la commune de Bagneux et l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPPFIF), relative à l'intervention foncière de l'EPPFIF est approuvée.

Article 2 : le Maire ou son représentant est autorisé à signer cette convention et tout document y afférent.

Article 3 : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à Cergy (95000). Il peut être intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée « télérecours citoyens » (accessible à partir du site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)).

Article 4 : la présente délibération sera transmise au préfet des Hauts-de-Seine, au comptable public de Montrouge, et affichée sur les panneaux de l'hôtel de ville et publiée au recueil des actes administratifs réglementaires de la Commune.