

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU
17 DECEMBRE 2020

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Approbation du stock
EPFIF 2019**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 18 décembre 2020
par voie d'affichages
notifié et
transmis en sous-préfecture
le 18 décembre 2020
et qu'il est donc exécutoire.

Le 18 décembre 2020

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général des Services

Denis TRINQUESSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE
LA COMMUNE NOUVELLE
DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt, le 17 décembre à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 10 décembre deux mille vingt, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Monsieur ALLAIRE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Madame GRANDPIERRE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Monsieur RICHARD, Monsieur GREVET, Madame DECROIX, Monsieur BENTZ

Avaient donné procuration :

Monsieur BATTISTELLI à Monsieur BASSINE
Monsieur PETROVIC à Monsieur PERICARD
Madame AGUINET à Madame PEUGNET
Monsieur FOUCHET à Madame HABERT-DUPUIS
Madame SLEMPKES à Madame de JACQUELOT
Madame FRABOULET à Monsieur GREVET

Secrétaire de séance :

Monsieur MIRABELLI

OBJET : APPROBATION DU STOCK EPFIF 2019

RAPPORTEUR : Madame MACE

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

Pour rappel, le conventionnement entre la Ville de Saint-Germain-en-Laye et l'Etablissement Public Foncier Ile de France (dénommé alors EPF) a débuté le 18 novembre 2013 avec la signature d'une convention initiale. Le 6 juin 2018 une nouvelle convention foncière, incluant le périmètre du site de l'Hôpital fut également signée.

Le 11 avril 2018, la Ville de Fourqueux signait quant à elle sa première convention d'intervention foncière avec l'EPFIF pour la réalisation de programmes d'habitat. Cette convention identifiait les secteurs dits « Les Douze Arpents » et « Les Jardins » pour la production de logements sociaux.

Suite à la fusion des deux communes, une nouvelle convention d'intervention foncière entre l'EPFIF et la commune nouvelle incluant la totalité des secteurs d'intervention fut signée le 2 octobre 2019 et modifiée par un avenant le 24 août 2020 pour la création de secteurs de veille foncière (secteur Clos Magloire/ rue des Boufflers/ Carmel et secteur Maison Verte/ rue des Marais). Enfin, par délibération en date du 23 septembre 2020, le Conseil Municipal autorisait la création d'un nouveau périmètre de veille sur le secteur Turgot/ Bastiat.

Au 31 décembre 2019, la valeur du stock faisant l'objet de la garantie de rachat par la commune de Saint-Germain-en-Laye prévue par la convention s'élève à 16 644 K€.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le stock EPFIF pour 2019 concernant Saint-Germain-en-Laye.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

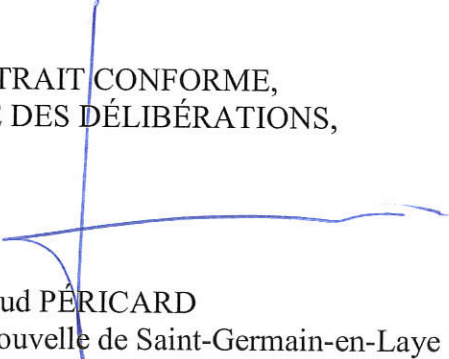
Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À LA MAJORITÉ, Madame DECROIX, Monsieur BENTZ votant contre, Monsieur SOLIGNAC ne prenant pas part au vote,

APPROUVE le stock EPFIF pour 2019 concernant Saint-Germain-en-Laye.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD
Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye



Sources : EPFIF / IGN

Réalisation : DSPE - Service SIG / Janvier 2020

Date signature	02/10/2019
Date de fin	31/12/2025
Engagement financier	70 000 000 €
Objectifs chiffrés	452 logements

SOMMAIRE

I.CONTEXTE DE L'INTERVENTION DE L'EPFIF ET PILOTAGE DE LA CONVENTION	4
II. SUIVI DES OPERATIONS DE LOGEMENTS	5
LES JARDINS	5
LES DOUZES ARPENTS	8
HÔPITAL	10
III. SYNTHESE DES OPERATIONS	15
SYNTHESE PROGRAMMATIQUE ET FINANCIERE	15
BILAN FINANCIER DE LA CONVENTION	15
IV. CONCLUSIONS STRATEGIQUES	16

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 m²).

SU : Surface Utile (en m²).

CF : Charge Foncière (en €/m² SPC), montant du poste foncier rapporté au nombre de m² SPC de l'opération, qui peut s'exprimer :

- En CF brute : rapport du prix de revient EPFIF (toutes dépenses confondues) / total m² SPC.
- En CF nette : rapport du prix hors poste travaux (démolition-dépollution-archéologie) / total m² 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.

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.

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

Une nouvelle convention d'intervention foncière a été signée le 2 octobre 2019 avec la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye regroupant désormais, depuis le 1er janvier 2019, les communes de Saint-Germain-en-Laye et de Fourqueux. Cette fusion a exempté la commune déléguée de Fourqueux de carencement par arrêté du 4 Mars 2019.

La nouvelle convention, d'une enveloppe financière de 70 millions d'euros, regroupe les secteurs de maîtrise foncière dits : « Les Jardins » ; « Les Douze Arpents » et « Hôpital ».

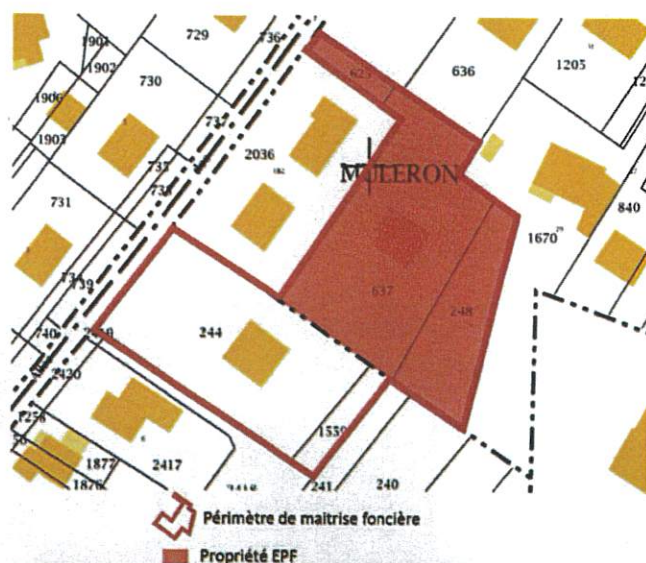


Tout au long de l'année 2019, la commune nouvelle et l'EPPFIF ont travaillé en étroite collaboration pour permettre des avancées significatives sur les périmètres identifiés ci-dessus.

II. SUIVI DES OPERATIONS DE LOGEMENTS

LES JARDINS

- Unité foncière à fin 2019



Adresse	Cadastre	Nature	Superficie (m ²)	Prix de vente (€)	Avancement	Acquéreur
5043 Allée Des Jardins	B 0637	Pavillon	1 637	1 150 000	Sous PV	Domnis
Le Muleron	B 0248	Terrain	580			
Le Muleron	B 0625	Terrain	86			

Le projet devait initialement s'étendre sur l'ensemble du secteur de maîtrise foncière. L'un des propriétaires n'étant pas vendeur, il a été convenu que le projet se développerait uniquement sur la parcelle propriété de l'EPF, constituée d'un pavillon en mauvais état.

- Actions engagées en 2019

Suite à la préemption engagée en 2018 par délégation du droit de préemption de l'Etat à l'EPF, l'acquéreur évincé a engagé deux recours à l'encontre de la décision de préemption, l'un en référé et l'autre au fond. La demande en référé a été rejetée.

Un scénario de projet a fait l'objet d'une réunion avec les riverains.

En accord avec la Ville, la promesse de vente a été signée de façon concomitante avec celle relative à l'opération « Les 12 Arpents ».

Pour assurer la faisabilité du projet, en complément de la minoration apportée par l'EPF, il est envisagé une péréquation de 200 000 € avec l'opération excédentaire des 12 Arpents. Un bailleur unique a été choisi par la Ville pour ces 2 opérations. Si les deux actes authentiques peuvent être signés au même moment (pas de recours à l'encontre des permis de construire), la péréquation par l'EPFIF n'aura pas lieu d'être et sera assurée par la trésorerie de l'opérateur.

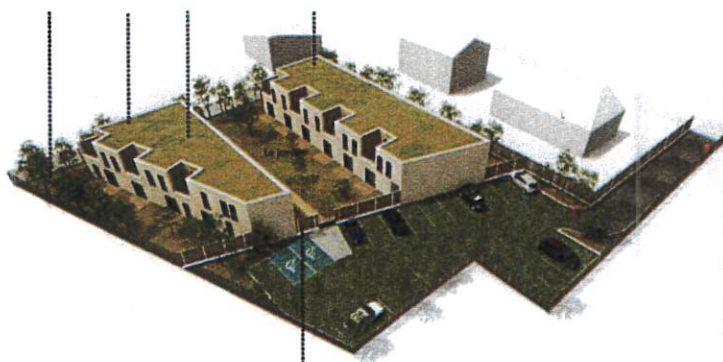
- Perspectives 2020

La requête au fond à l'encontre de la décision de préemption sera jugée en 2020.

La cession du bien au bailleur social est prévue en novembre 2020, si l'ensemble des conditions suspensives se réalisent dans ce délai et notamment l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours.

- Projet

Le projet prévoit la réalisation de 16 logements sociaux.



- Prix de cession prévisionnel de l'EPFIF

Assiette opération 2303 m²

Programme total	m ² SPC	unités	Charges foncières
Accession			
Social	1100	16	700
LLI			
Total logements	1 100	16	
Activité/commerce			
Total SPC	1 100		
Densité bâtie	0,48		
Charge foncière admissible	770		K€
	700		€/m ² SPC

Assiette d'intervention EPFIF 2303 m²

Part EPFIF dans le projet	100 %
Estimation prix de revente EPFIF *	750 K€
CF EPF	682 €/m ² SPC

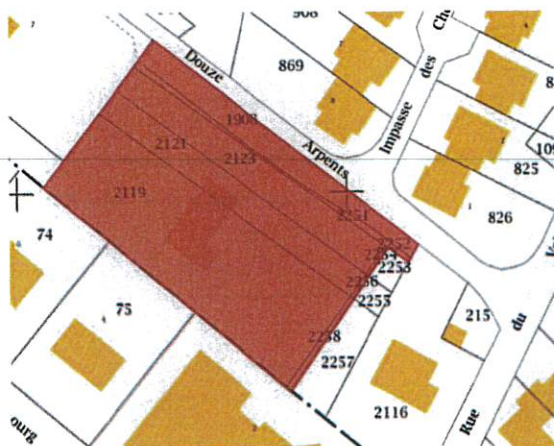
* Dont péréquation de 200 000€ au bénéfice de cette opération

En K€								
Intitulé	Réalisé HT 2019	réalisé cumulé au 31 déc. 2019	Prévisions HT 2020	Cumul 2020	Prévisions HT 2021	Cumul 2021	Prévisions HT Au-delà	Total
1 DEPENSES	34	1138	6	1144	-194	950		950
A ACQUISITIONS	22	1122		1122		1122		1122
B ETUDES								
C TRAVAUX	12	12		12		12		12
D CHARGES DE GESTION	2	6	6	12	6	18		18
E PRODUITS EN ATTENUATION *	-1	-1		-1	-200	-201		-201
2 RECETTES					750	750		750
F VENTE RESERVE FONCIERE								
G VENTES AMENAGEURS								
H VENTES PROMOTEURS BAILLEURS					750	750		750
I VENTES COLLECTIVITES								
J VENTES AUTRES ORGANISMES								
K VENTES PORTAGE AFDEY								
L VENTES ORCOD								
M FORTAGE								
N ACTUALISATION								
SOLDE	-34	-1138	-6	-1144	944	-200		-200
* Dont minoration foncière de 200 000 €								

En 2019, l'EPFIF a signé la promesse de vente, à un prix minoré, au profit du bailleur désigné par la Ville pour le développement d'un programme de 16 logements sociaux.
La cession pourra se finaliser en 2020, sous réserve que le projet ne soit pas remis en cause par les recours contre la décision de préemption et les autorisations d'urbanisme.

LES 12 ARPENTS

- Unité foncière à fin 2019



Adresse	Cadastre	Nature	Superficie (m²)	Prix de vente (€)	Avancement	Acquéreur
5073 Rue Des Douze Arpents	A 2119	Pavillon	1 041	980 000	Sous PV	Domnis
Les Douze Arpents	A 2121		351			
Les Douze Arpents	A 2123		371			
Les Douze Arpents	A 2251		62			
Les Douze Arpents	A 2254		1			
Les Douze Arpents	A 2256		1			
Les Douze Arpents	A 2258		4			

- Actions engagées en 2019

Le pavillon, qui compose l'unique bien du secteur des 12 arpents, a été acquis à l'amiable.

En accord avec la ville, l'EPFIF a mobilisé son AMO en développement durable afin que le projet réponde à des ambitions environnementales fortes. Un scénario de projet a été privilégié par les élus. Une présentation à la Ville s'est tenue en fin d'année.

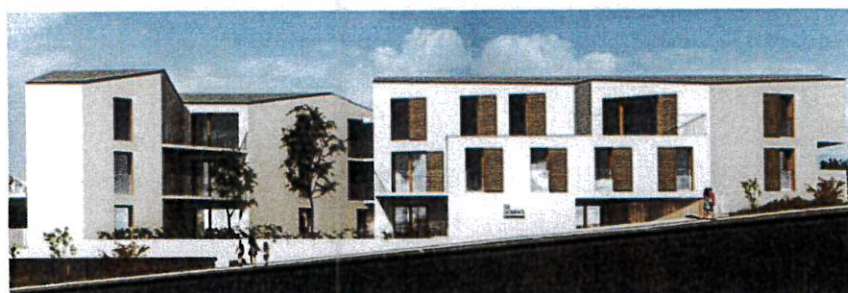
En accord avec la Ville, la promesse de vente a été signée de façon concomitante avec celle relative au projet « Les Jardins ». L'opération présente aujourd'hui un excédent de 200 000 € qui va permettre de réaliser une péréquation avec l'opération déficitaire "Les Jardins".

- Perspectives 2020

La cession du bien au bailleur social est prévue au plus tard en novembre 2020, si l'ensemble des conditions suspensives se réalisent dans ce délai.

- Projet

Le projet prévoit 29 logements sociaux et un parking semi-enterré.



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

Assiette opération 1831 m²

Assiette d'intervention EPFIF 1831 m²

Part EPFIF dans le projet 100 %

Programme total m² SPC unités Charges foncières

Estimation prix de revente EPFIF * 880 K€

Accession

CF EPF 550 €/m² SPC

Social 1600 29 700

LLI

*Dont péréquation de 200 000€ au bénéfice de l'opération « Les Jardins »

Total logements 1 600 29

Activité/commerce

Total SPC 1 600

Densité bâtie 0,87

Charge foncière admissible 1 120 K€
700 €/m² SPC

En K€	Réalisé HT	réalisé cumulé	Prévisions HT	Cumul	Prévisions HT	Cumul	Prévisions HT	
Intitulé	2019	au 31 déc. 2019	2020	2020	2021	2021	Au-delà	Total
1 DEPENSES	926	926	27	953	-273	680		680
A ACQUISITIONS	920	920		920		920		920
B ETUDES	2	2		2		2		2
C TRAVAUX	1	1		1		1		1
D CHARGES DE GESTION	3	3	27	30	27	57		57
E PRODUITS EN ATTENUATION					-300	-300		-300
2 RECETTES					880	880		880
F VENTE RESERVE FONCIERE								
G VENTES AMENAGEURS								
H VENTES PROMOTEURS BAILLEURS					880	880		880
I VENTES COLLECTIVITES								
J VENTES AUTRES ORGANISMES								
K VENTES PORTAGE AFDEY								
L VENTES ORCOD								
M FORTAGE								
N ACTUALISATION								
SOLDE	-926	-926	-27	-953	1153	200		200

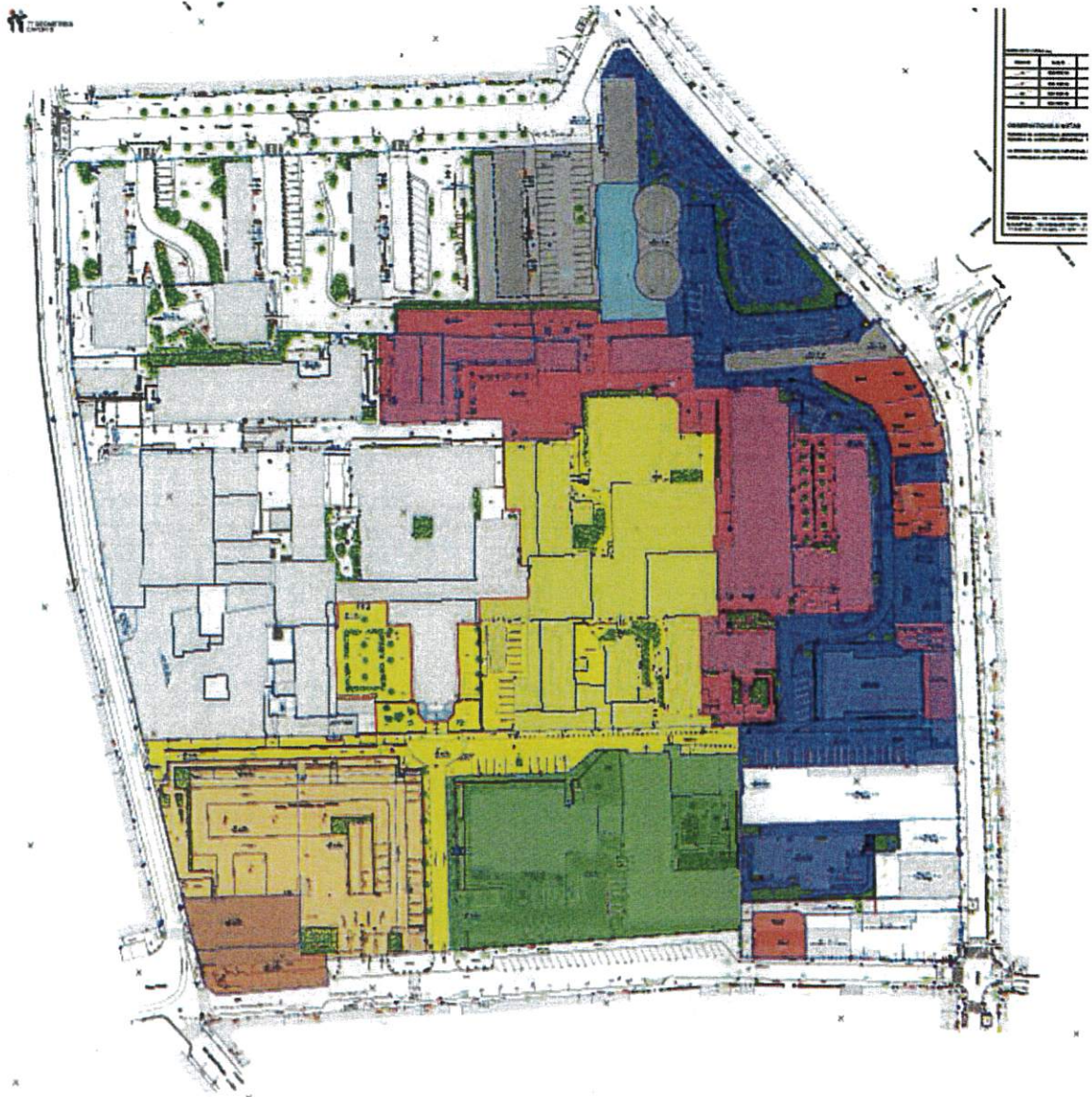
* Dont minoration foncière de 300 000€

En 2019, l'EPF a acquis l'unique foncier du secteur et signé une promesse de vente en vue d'une cession définitive programmée en 2020. Il est prévu une minoration sur le fonds SRU de l'EPFIF de 300 000 € qui assure la faisabilité du projet et permet une péréquation sur un projet déficitaire.

Ce projet de 29 logement sociaux promet d'être une opération de qualité, en raison notamment de la mobilisation de l'AMO en développement durable de l'EPFIF.



1



Phasage acquisition EPFIF		Propriétés emprise projet	
Phase 1 EPFIF : 7 270 m ²	} Total Phase 1 : 7 812 m ²	Propriétés EPFIF : 1 103 m ²	
Phase 1 Ville : 542 m ²		Propriétés Ville : 2 878 m ²	
Phase 2 : 6 680 m ²		Propriétés 1001 Vies Habitat : 345 m ²	
Phase 3 : 4 642 m ²		Propriété route AG 201 p : 192 m ²	
Phase 4 : 8 831 m ²			
Phase 5 : 3 755 m ²			
Phase 6 : 1 006 m ²			
Total des Phases : 32 726 m ²			

- Actions engagées en 2019

En juillet 2019, le conseil municipal de Saint-Germain-en-Laye a désigné le groupement OGIC / Marignan / Sodes / Orpea, lauréat de l'AMI chargé de réaliser la reconversion du site de l'hôpital. La propriété privée sise 10 rue Armagis a été acquise par l'EPFIF le même mois.

A l'issue d'une période de négociation de plus d'un an, l'EPFIF a signé en fin d'année une promesse de vente avec le CHIPS pour un montant total de 43 000 000 € sous conditions de libération des biens en six phases successives. Les terrains de la phase 1 ont été acquis en décembre.

L'EPFIF et la Ville ont signé une promesse de cession de l'ensemble des terrains pour un montant total prévisionnel de 62 983 909€ (prix de revient prévisionnel intégrant le stock foncier initial, les travaux de désamiantage et de démolition).

En décembre, l'EPFIF a également signé une promesse de vente avec 1001 Vies Habitat portant sur des logements sis 93/95 rue Léon Désoyer.

- Perspectives 2020

En 2020, l'acquisition des phases 2 et 3 des terrains du CHIPS sera finalisée pour des montants prévisionnels de respectivement 8 780 000 € et 6 100 000 €

L'EPFIF poursuivra ses échanges avec 1001 Vies Habitat afin de signer une promesse de résiliation du bail emphytéotique des biens de la phase 1 acquis auprès de l'hôpital. Dans le même temps, la procédure de relogement des locataires sera lancée par le bailleur en lien étroit avec la Ville.

Le groupement en charge de la maîtrise d'œuvre des travaux de démolition et travaux connexes sera désigné par l'EPFIF au 1er trimestre, avant la désignation des entreprises en charge de réaliser les travaux qui interviendra à l'été 2020.

La Ville signera une promesse de vente avec le groupement OGIC/MARIGNAN lauréat de l'AMI.

- Projet

Le projet « Clos Saint Louis » du groupement lauréat prévoit la réalisation d'un programme de construction à destination principale de logements, de commerces, de cinéma et de résidences services développant une SDP totale de **49 364 m²**.





Le programme de construction prévoit :

- Logements : 26 929 m² SDP
- Hébergement (co-living et hôtel) : 4 624 m² SDP
- Pôle médical et bien-être : 7 903 m² SDP
- Pôle Commerce, cinéma, centre culturel : 9 378 m² SDP
- Pôle crèche, conciergerie : 530 m² SDP

- Prix de cession prévisionnel de l'EPFIF

Assiette opération 35996 m²

Assiette d'intervention EPFIF 32529 m²

Part EPFIF dans le projet 90 %

Programme total	m ² SPC	unités	Charges foncières
Accession	23416	360	2500
Social	0	0	0
LU	3513	50	1745
Total logements	26 929	410	
Activité/commerce	22435		1000
Total SPC	49 364		
Densité bâtie	1,37		
Charge foncière admissible	87 105 K€		
	1 765 €/m ² SPC		

Estimation prix de revente EPFIF 63000 K€

CF EPF 1 412 €/m² SPC

- Bilan financier de l'opération

Intitulé	Réalisé HT 2019	réalisé cumulé au 31 déc. 2019	Prévisions HT 2020	Cumul 2020	Prévisions HT 2021	Cumul 2021	Prévisions HT Au-delà	Cumul Total
1 DEPENSES	10 225	14 522	17 124	31 646	17 724	49 371	13 613	62 984
A ACQUISITIONS	10 119	14 503	16 984	31 487	11 719	43 206	6 318	49 525
B ETUDES								
C TRAVAUX	93	132	10	142	5 905	6 047	7 095	13 142
D CHARGES DE GESTION	14	54	130	184	100	284	200	484
E PRODUITS EN ATTENUATION		-167		-167		-167		-167
2 RECETTES							62 984	62 984
F VENTE RESERVE FONCIERE								
G VENTES AMENAGEURS								
H VENTES PROMOTEURS BAILLEURS								
I VENTES COLLECTIVITES							62 984	62 984
J VENTES AUTRES ORGANISMES								
K VENTES PORTAGE AFDEY								
L VENTES ORCOD								
M PORTAGE								
N ACTUALISATION								
SOLDE	-10 225	-14 522	-17 124	-31 646	-17 724	-49 371	49 371	0

2019 a été une année décisive pour le projet, marquée par le choix de l'équipe lauréate de l'AMI et la signature de plusieurs promesses et actes avec le CHIPS et la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

En 2020, l'acquisition des phases 2 et 3 des terrains du CHIPS sera poursuivie, de même que la signature de la promesse de résiliation du bail emphytéotique des biens de la phase 1 avec 1001 vies Habitat. Le groupement chargé de la maîtrise d'œuvre des travaux de démolition sera désigné ainsi que les entreprises qui réaliseront les travaux.

III. SYNTHÈSE DES OPERATIONS

SYNTHÈSE PROGRAMMATIQUE ET FINANCIERE

Opérations	Programme global du projet							Dépenses d'intervention EPFIF			minoration	prix de cession hors minoration	Solde prévisionnel
	Logements	dont LA	dont LS	dont LLI	Activités m²	Densité (logt/ha)	Contribution de l'EPFIF	Dépenses engagées	Dépenses à terme	Prix de cession			
	452		10%		22435		%	16 644 344	64 613 909	64 613 909	-500 000		0
78FOU04001 - FOURQUEUX - LES JARDINS	17	0	17	0	0	35	100	1 143 767	950 000	750 000	-200 000	950 000	-200 000
78FOU04002 - FOURQUEUX - LES 12 ARPENTS	25	0	25	0	0	158	100	931 386	680 000	880 000	-300 000	1 180 000	200 000
78SGL01001 - SAINT GERMAIN EN LAYE-C-HOPITAL-TSE	410	360	0	50	22435	88	90	14 569 191	62 983 909	62 983 909	0	62 983 909	0

BILAN FINANCIER DE LA CONVENTION

Intitulé	K€	Réalisé HT 2019	réalisé cumulé au 31 déc. 2019	Prévisions HT 2020	Cumul 2020	Prévisions HT 2021	Cumul 2021	Prévisions HT Au-delà	Cumul Total
1 DEPENSES		11 185	16 586	17 157	33 743	17 257	51 001	13 613	64 614
A ACQUISITIONS		11 060	16 545	16 984	33 529	11 719	45 248	6 318	51 566
B ETUDES		2	2		2		2		2
C TRAVAUX		105	144	10	154	5 905	6 059	7 095	13 154
D CHARGES DE GESTION		18	62	163	226	133	359	200	559
E PRODUITS EN ATTENUATION		-1	-168		-168	-500	-668		-668
2 RECETTES						1 630	1 630	62 984	64 614
F VENTE RESERVE FONCIERE									
G VENTES AMENAGEURS									
H VENTES PROMOTEURS BAILLEURS						1 630	1 630		1 630
I VENTES COLLECTIVITES								62 984	62 984
J VENTES AUTRES ORGANISMES									
K VENTES PORTAGE AFDEY									
L VENTES ORCOD									
M FORTAGE									
N ACTUALISATION									
SOLDE		-11 185	-16 586	-17 157	-33 743	-15 627	-49 371	49 371	0

IV. CONCLUSIONS STRATEGIQUES

Synthèse avancement de la convention

SYNTHESE AVANCEMENT CIF

Montant de la CIF	70 000 000 €
Montant consommé au 31/12/2019	16 644 344 €
Montant cédé au 31/12/2019	€
Solde de la CIF	53 355 656 €
Stock foncier	16 644 344 €

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

PREVISIONS ANNEE 2020

Acquisitions & frais de portage	17 157 465 €
Cessions	€

PREVISIONS A TERME

Nombre logements	452
dont part de logements sociaux	10 %
SPC activités	22 435
Dépenses totales cumulées	64 613 909 €

L'année 2019 a été marquée par l'avancée opérationnelle des projets dits « Les Jardins » et « Les 12 Arpents » avec l'acquisition, la signature des promesses de vente et l'élaboration des permis de construire sur ces deux projets.

Ces opérations représentent un potentiel de 45 logements sociaux et font l'objet d'une minoration foncière conséquente de la part de l'EPFIF de 500 000 €.

Les permis de construire seront déposés en 2020 et avec l'accord de la municipalité pour une cession effective des terrains en fin d'année. Un mécanisme de péréquation sera le cas échéant mis en œuvre.

Sur le secteur de l'hôpital, la Ville a désigné le groupement lauréat de l'AMI qui sera en charge de la réalisation du projet « Clos Saint-Louis ». Les discussions menées avec la Ville et le CHIPS se sont poursuivies en 2019, elles se sont concrétisées en fin d'année par la signature de deux promesses de vente (l'une avec la Ville et l'autre avec le CHIPS) et un acte d'acquisition correspondant à la phase 1 des terrains de l'hôpital.

En parallèle, l'EPFIF a lancé la consultation du groupement de maîtrise d'œuvre chargé de la démolition et travaux connexes d'une partie du site de l'hôpital. Le groupement sera désigné au 1er trimestre 2020 et le permis de démolir déposé au 2^{ème} trimestre.

L'EPF accompagnera la mise en œuvre opérationnelle de ces projets urbains et restera à la disposition de la ville pour toutes nouvelles sollicitations sur de nouveaux périmètres.