

SÉANCE DU

25 NOVEMBRE 2021

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Approbation du stock
EPFIF 2020**

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 26 novembre 2021
par voie d'affichages
~~notifié~~
transmis en sous-préfecture
le 26 novembre 2021
et qu'il est donc exécutoire.

Le 26 novembre 2021

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 et un, le 25 novembre à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 18 novembre deux mille vingt et un, 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, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Madame SLEMPKES, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Madame GRANDPIERRE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Monsieur RICHARD, Monsieur GREVET, Monsieur BENTZ, Monsieur ROUXEL

Avaient donné procuration :

Monsieur HAÏAT à Monsieur NDIAYE
Madame AGUINET à Madame PEUGNET
Madame GOTTI à Madame MACE
Monsieur ALLAIRE à Monsieur VENUS
Monsieur de BEAULAINCOURT à Monsieur SOLIGNAC
Monsieur SALLE à Monsieur PERICARD
Madame FRABOULET à Monsieur GREVET

Secrétaire de séance :

Madame MEUNIER

N° DE DOSSIER : 21 F 20

OBJET : APPROBATION DU STOCK EPFIF 2020

RAPPORTEUR : Madame MACE

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

Le conventionnement entre la Ville de Saint-Germain-en-Laye et l'Établissement Public Foncier d'Île-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 a également été 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 a été signée le 2 octobre 2019 et modifiée par un avenant en date du 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 2020, 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 **25 846 K€**.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le stock EPFIF pour 2020 concernant la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

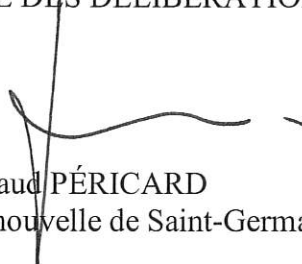
Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À L'UNANIMITÉ, Monsieur BENTZ, Monsieur ROUXEL s'abstenant,

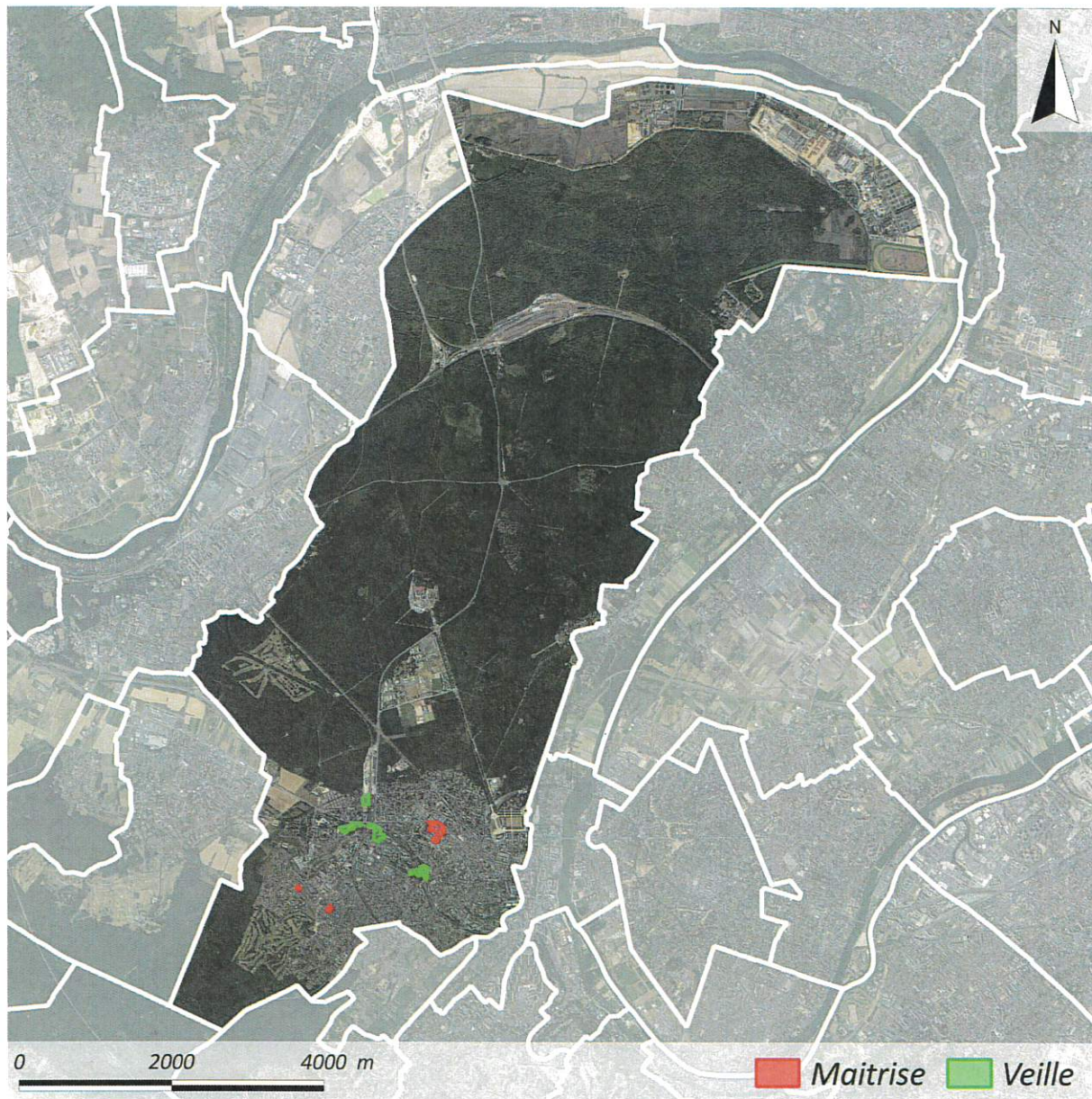
APPROUVE le stock EPFIF pour 2020 concernant la Ville de Saint-Germain-en-Laye.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



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

La présente décision ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.



Sources : EPFIF / IGN

Réalisation : DSPE - Service SIG / Janvier 2021

Date signature	02/10/2019
Date de fin	31/12/2025
Engagement financier	80 000 000 €
Objectifs chiffrés	439 logements

SOMMAIRE

I.CONTEXTE DE L'INTERVENTION DE L'EPFIF ET PILOTAGE DE LA CONVENTION	4
II. SUIVI DES OPERATIONS DE LOGEMENTS	4
HÔPITAL	5
LES JARDINS	10
LES DOUZES ARPENTS	12
CLOS-MAGLOIRE-RUE DES BOUFLERS-CARMEL	13
MAISON VERTE-RUE DES MARAIS	13
III. SYNTHESE DES OPERATIONS	14
SYNTHESE PROGRAMMATIQUE ET FINANCIERE	14
BILAN FINANCIER DE LA CONVENTION	14
IV. CONCLUSIONS STRATEGIQUES	15

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 ».

BRS : Bail Réel Solidaire

PPI : Programme Pluriannuelle d'Intervention

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

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.

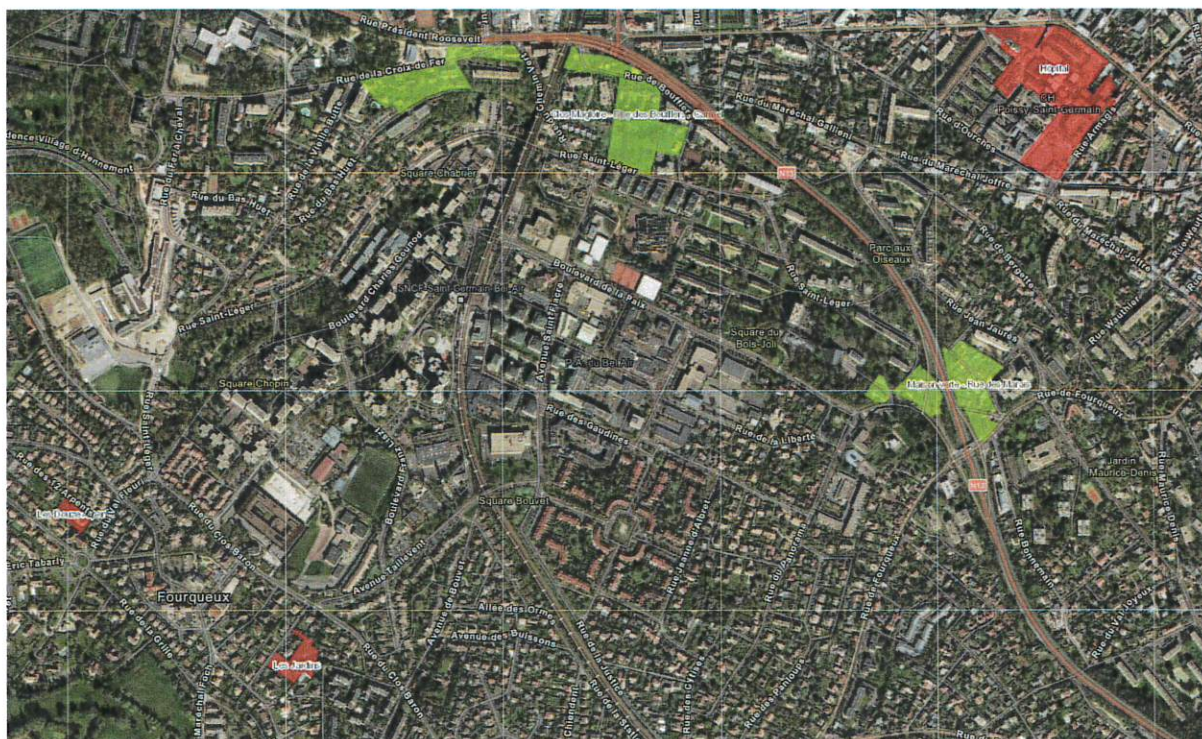
Confidentialité

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'EPFIF ET PILOTAGE DE LA CONVENTION

La convention d'intervention foncière entre la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye et l'EPFIF signée le 2 octobre 2019 a fait l'objet d'un avenant en août 2020.

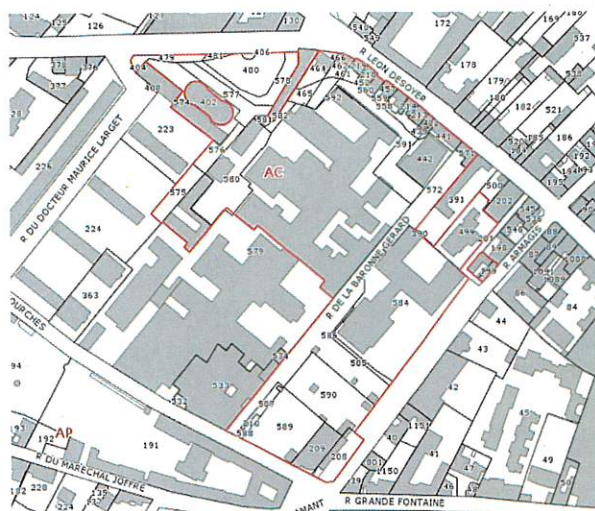
La convention porte sur trois secteurs de maîtrise foncière dits : « Les Jardins » ; « Les Douze Arpents » « Hôpital » et deux secteurs de veille foncière dits : « maison verte – rue des Marais » et « Clos Magloire- rue des Boufflers – Carmel ».



L'EPFIF et la Ville se sont régulièrement réunis dans le cadre du suivi des projets et pour négocier les termes d'un avenant n°2 à la convention d'intervention foncière portant sur la création d'un nouveau périmètre de veille foncière.

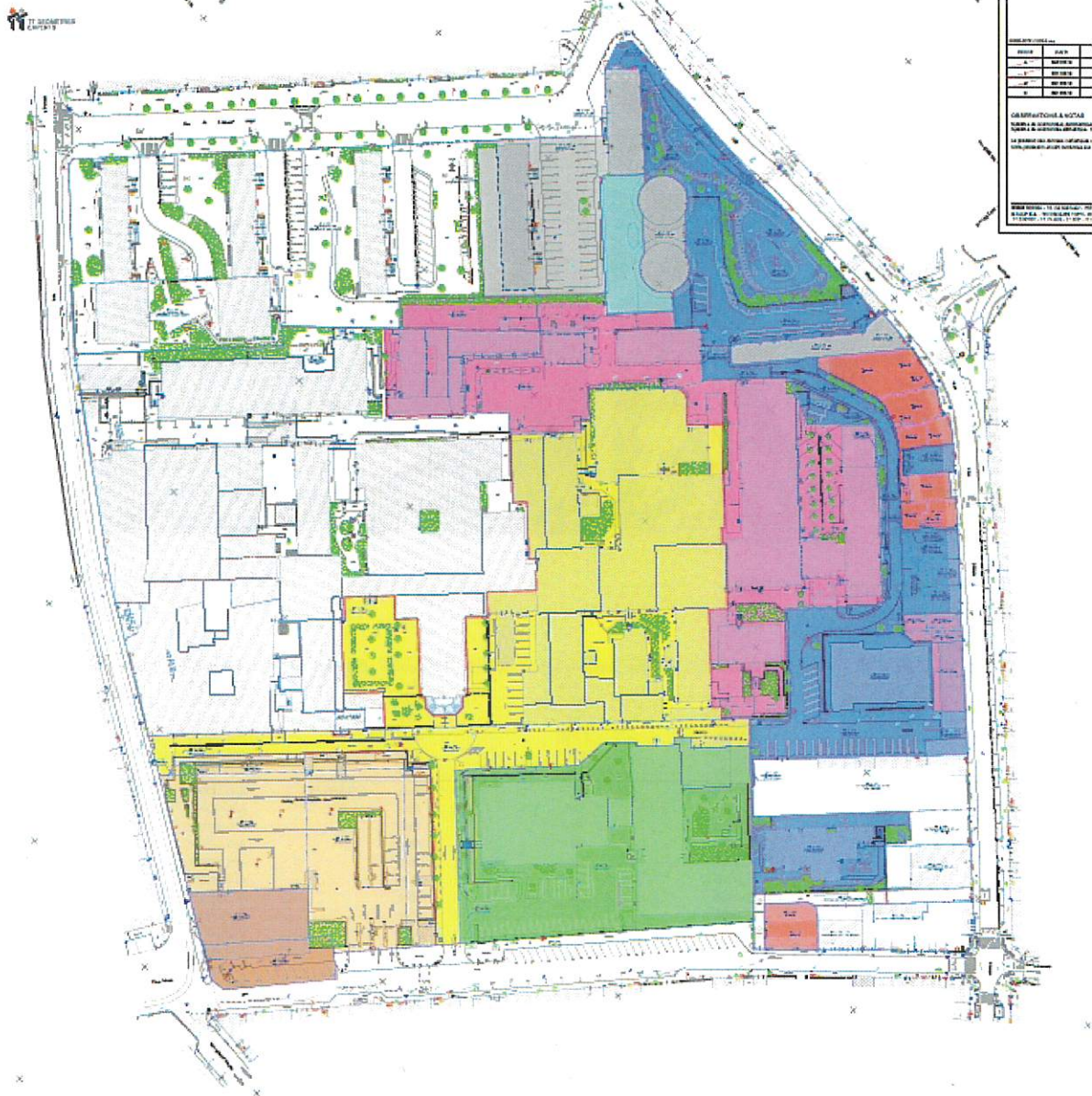
II. SUIVI DES OPERATIONS DE LOGEMENTS

HÔPITAL



- Unité foncière à fin 2020

Adresse	Cadastre	Nature	Superficie (m ²)	SU (m ²)	Occupation	Estimation (€)	Avancement	Acquis le
Assiette totale du projet								
Assiette d'intervention EPFIF								
Maîtrise EPFIF								
4 rue Baronne Gérard	AC 580		1 463		libre	8 777 119	Acq. signée	26/10/2020
4 rue Baronne Gérard	AC 592		13		libre		Acq. signée	26/10/2020
4 rue Baronne Gérard	AC 596		762		libre		Acq. signée	26/10/2020
4 rue Baronne Gérard	AC 598		3 704		libre		Acq. signée	26/10/2020
113 rue Léon Désoyer	AC 0575		414		libre		Acq. signée	26/10/2020
113 rue Léon Désoyer	AC 0576		324		libre		Acq. signée	26/10/2020
Rue Pereire	AC 0480		965		libre	9 566 359	Acq. signée	19/12/2019
Rue Pereire	AC 0481		56		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0213		91		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0214		82		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0218		84		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0390		11		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0463		188		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0455		126		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0465		162		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0456		4		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0407		28		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0458		2		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0479		240		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0499		992		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0577		563		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0558		3		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0578		521		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 581		61		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 591		881		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 594		352		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Baronne Gérard	AC 0442		704		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Baronne Gérard	AC 0452		35		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Baronne Gérard	AC 0454		129		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Baronne Gérard	AC 0571		117		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Baronne Gérard	AC 0572		690		libre		Acq. signée	19/12/2019
Rue Baronne Gérard	AC 582		124		libre		Acq. signée	19/12/2019
10 rue Armagis	AC 0200		143		libre	550 000	Acq. signée	18/07/2019
8 Rue Armagis	AC 0199		61		libre	640 810	Acq. signée	07/07/2014
103 Rue Léon Désoyer	AC 0559		64		libre	3 660 000	Acq. signée	20/12/2013
105 Rue Léon Désoyer	AC 0217		76		libre		Acq. signée	20/12/2013
105 Rue Léon Désoyer	AC 0560		33		libre		Acq. signée	20/12/2013
109 Rue Léon Désoyer	AC 0219		75		libre		Acq. signée	20/12/2013
109 Ter Rue Léon Désoyer	AC 0464		336		libre		Acq. signée	20/12/2013
109 Ter Rue Léon Désoyer	AC 0466		5		libre		Acq. signée	20/12/2013
109 Bis Rue Léon Désoyer	AC 0462		152		libre		Acq. signée	20/12/2013
Rue Léon Désoyer	AC 0457		83		libre		Acq. signée	20/12/2013
Rue Baronne Gérard	AC 0460		59		libre		Acq. signée	20/12/2013
Rue Baronne Gérard	AC 0461		5		libre		Acq. signée	20/12/2013
93/95 rue Léon Désoyer	AC 0421		50		libre	980 000	Acq. en cours sous psv	
93/95 rue Léon Désoyer	AC 0441		219		libre		Acq. en cours sous psv	
93/95 rue Léon Désoyer	AC 0422		33		libre		Acq. en cours sous psv	
93/95 rue Léon Désoyer	AC 0439		43		libre		Acq. en cours sous psv	



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 : 2 879 m ²	
Phase 2 : 6 680 m ²	Propriétés 1001 Vies Habitat : 345 m ²		
Phase 3 : 4 642 m ²	Propriété ruelle AC 201 p : 192 m ²		
Phase 4 : 8 831 m ²			
Phase 5 : 3 755 m ²			
Phase 6 : 1 008 m ²			
Total des Phases : 32 726 m ²			

- Actions engagées en 2020

En début d'année, la Ville a signé une promesse de vente avec le groupement OGIC/MARIGNAN lauréat de l'AMI.

En raison du contexte sanitaire et de la forte mobilisation du centre hospitalier de Saint-Germain-en-Laye, un nouveau planning des cinq phases restant à acquérir a été validé par le CHIPS, la Ville et l'EPFIF. Un avenant à la promesse de vente a été signé le 26 octobre 2020 entre l'EPFIF et le CHIPS.

Le 30 octobre 2020, l'EPFIF a acquis les terrains de la phase 2 pour un montant total de 8 777 119 €.

Par ailleurs, l'EPFIF a poursuivi ses échanges avec 1001 Vies Habitat et a signé le 8 juillet 2020 une promesse synallagmatique de résiliation du bail emphytéotique des biens de la phase 1 acquis auprès de l'hôpital (adresse sise 91b, 97, 99, 101, 107 rue Léon Désoyer) pour un montant de 965 500 €.

La procédure de relogement des 26 locataires a été lancée par le bailleur en début d'année 2020, en lien étroit avec la Ville. Une réunion d'information aux locataires s'est déroulée le 4 février 2020, suivie de nombreuses réunions techniques avec la Ville sur le suivi du relogement.

En fin d'année, l'EPFIF a lancé le marché de consultation des entreprises en charge des travaux de démolition, désamiantage du site hospitalier et des biens appartenant à la Ville. Le permis de démolir n°1 concernant les bâtiments de la Ville (Chaufferie, Châteaux d'eau, les barres d'immeubles SDIS 1 et 2 et le bâtiment dit « mission locale) et ceux appartenant à l'EPFIF (Direction technique, Centrale à déchets, morgue, 109Bis et 109Ter rue Léon Désoyer) a été déposé le 15 décembre 2020.

- Perspectives 2021

En 2021, l'EPFIF prendra possession des terrains de la phase 2 libérés par le CHIPS, et poursuivra son action par l'acquisition des phases 3 et 4 pour des montants respectifs de 6 099 309 € et 11 603 404 €.

Les logements situés au 91b, 93-95, 97, 99, 101 et 107 rue Léon Désoyer seront acquis au plus tard fin mars 2021 sous réserve de leur libération effective.

L'EPFIF désignera l'entreprise titulaire du marché de travaux de déconstruction du site hospitalier. Les travaux débuteront au 2nd trimestre. Le permis de démolir n°2 sera déposé par l'EPFIF et les deux permis de démolir seront délivrés par la Ville.

La Ville et le groupement déposeront respectivement le permis d'aménager et les 6 permis de construire.

- 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 proposé par OGIC est le suivant :

- Logements en accession privée : 18 312 m² SDP
- Logements réhabilités dans les pavillons Gérard et Lamant : 5 082 m² SDP
- Logement en PLI : 3 535 m² SDP
- Résidence Senior (EHPAD, RPA et SPA) : 6 403 m²
- Création d'un Pôle Santé : 1 806 m²
- Commerces : 7 287 m² SDP
- Cinéma et centre culturel : 4 721 m² SDP
- Bureaux (Coliving) : 2 224 m² SDP
- 600 parkings en sous-sol et 128 parkings en surface (parkings privés)



- Prix de cession prévisionnel de l'EPFIF

Assiette opération	35996	m ²		Assiette d'intervention EPFIF	32529 m ²	
				Part EPFIF dans le projet	90 %	
Programme total	m ² SPC	unités	Charges foncières	Estimation prix de revente EPFIF	63000	K€
Accession	23416	360	2500	CF EPF	1 412 €/m ² SPC	
Social	0	0	0			
LLI	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				

- Bilan financier de l'opération

Intitulé	Réalisé HT	réalisé cumulé	Prévisions HT	Cumul	Prévisions HT	Cumul	Prévisions HT	Cumul
	2020	au 31 déc. 2020	2021	2021	2022	2022	Au-delà	Total
1 DEPENSES	8 936	23 457	25 849	49 307	13 677	62 984		62 984
A ACQUISITIONS	8 867	23 370	19 801	43 171	6 348	49 519		49 519
B ETUDES								
C TRAVAUX	28	160	5 905	6 064	7 095	13 160		13 160
D CHARGES DE GESTION	41	95	143	238	234	472		472
E PRODUITS EN ATTENUATION		-167		-167		-167		-167
2 RECETTES					62 984	62 984		62 984
F VENTE RESERVE FONCIERE								
G VENTES AMENAGEURS								
H VENTES PROMOTEURS BAILLEURS								
I VENTES COLLECTIVITES					62 984	62 984		62 984
J VENTES AUTRES ORGANISMES								
K VENTES PORTAGE AFDEY								
L VENTES ORCOD								
M FORTAGE et AUTRES								
N ACTUALISATION								
SOLDE	-8 936	-23 457	-25 849	-49 307	49 307			0

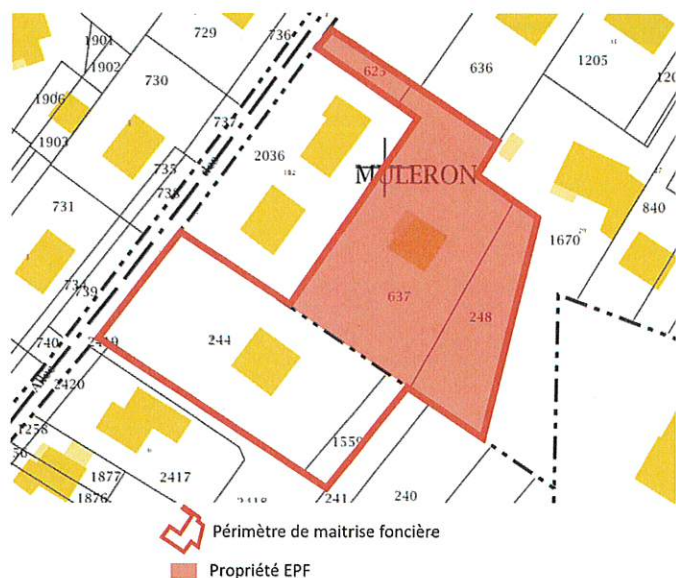
En raison de la situation sanitaire, l'hôpital a été dans l'incapacité de maintenir les délais initialement prévus à la promesse de vente. L'année 2020 a donc été marquée par de nouveaux échanges avec le CHIPS qui ont abouti à un réajustement du planning global de l'opération (libération, acquisition, travaux), concrétisé par la signature d'un avenant à la promesse de vente. L'acte de vente phase 2 a été signé avec le CHIPS, par ailleurs une promesse de résiliation du bail emphytéotique des biens de la phase 1 a été signée avec le bailleur social.

En 2021, l'acquisition des phases 3 et 4 des terrains du CHIPS sera poursuivie, de même que la signature des actes relatifs aux logements situés au 91b, 93/95, 99, 101, 107 rue Léon Désoyer.

L'entreprise en charge des travaux de démolition sera désignée par l'EPFIF, les deux permis de démolir seront délivrés par la Ville et les travaux de la première tranche débiteront. La Ville et le groupement déposeront les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet.

LES JARDINS

- Unité foncière à fin 2020



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, le projet a été conçu uniquement sur la parcelle propriété de l'EPF, constituée d'un pavillon en mauvais état.

- Actions engagées en 2020

A la suite de la préemption conduite par l'EPFIF, la décision de préemption a été attaquée par l'acquéreur évincé. Le jugement intervenu en début d'année a donné raison à l'EPFIF, en rejetant la requête en annulation de la décision.

- Perspectives 2021

La commune ayant souhaité abandonner le projet de 16 logements sociaux prévu sur ce secteur, la promesse de vente au profit du bailleur social sera résiliée.

Cependant, la Ville étudiera la possibilité de voir se développer un projet de plus petite taille. Dans la négative, la Ville rachètera le bien acquis par l'EPFIF.

- Prix de cession prévisionnel de l'EPFIF

Le prix de revient prévisionnel de l'EPFIF est de 1 153 000 €.

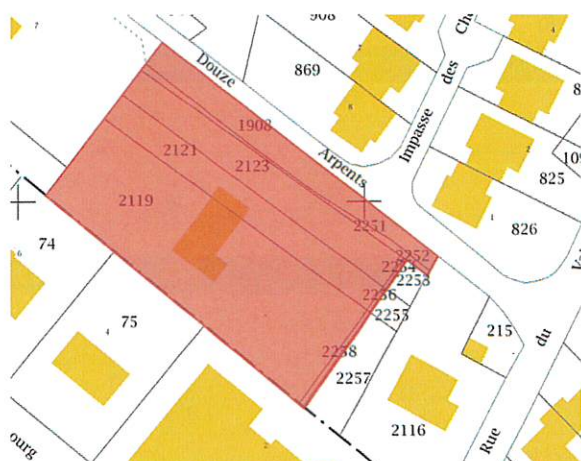
En K€

Intitulé	Réalisé HT	réalisé cumulé	Prévisions HT	Cumul
	2020	au 31 déc. 2020	2021	2021
1 DEPENSES	7	1 135	18	1 153
A ACQUISITIONS		1 112		1 112
B ETUDES				
C TRAVAUX		12		12
D CHARGES DE GESTION	7	13	18	31
E PRODUITS EN ATTENUATION		-1		-1
2 RECETTES			1 053	1 053
F VENTE RESERVE FONCIERE				
G VENTES AMENAGEURS				
H VENTES PROMOTEURS BAILLEURS				
I VENTES COLLECTIVITES			1 053	1 053
J VENTES AUTRES ORGANISMES				
K VENTES PORTAGE AFDEY				
L VENTES ORCOD				
M FORTAGE et AUTRES				
N ACTUALISATION				
SOLDE	-7	-1 135	1 035	-100

En 2020, la Ville a abandonné le projet de logements sociaux envisagé. La Ville rachètera le bien acquis par l'EPFIF en 2021, en l'absence d'un projet alternatif.

LES 12 ARPENTS

- Unité foncière à fin 2020



Adresse	Cadastre	Nature	Superficie (m ²)	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 2020

En accord avec la ville, l'EPFIF a mobilisé son AMO en développement durable afin que le projet réponde à des ambitions environnementales fortes. Des réunions se sont tenues en présence de l'AMO afin de finaliser le permis de construire qui a été délivré en fin d'année.

La réception d'un recours à l'encontre du permis de construire a empêché la cession du foncier.

- Perspectives 2021

Un avenant à la promesse de vente sera signé afin de prolonger le portage du bien.

- Projet

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

Les logements seront répartis en 2 plots reliés par une passerelle.



Le projet répond aujourd'hui à des enjeux environnementaux importants fixés par le PPI 2021-2025 de l'EPF, notamment :

- Label énergie carbone E+C- avec un objectif E2C2 ;
- Label biosourcé niveau 2 minimum.

Il est prévu de séquestrer une somme en contrepartie de la parfaite exécution des ambitions environnementales de l'opération de construction, soit 10 % du prix de revient de l'opération, laquelle pourra être restituée au bailleur, à l'achèvement des travaux, après accord de l'EPF sur présentation d'un rapport d'une expertise indépendante justifiant du respect des engagements environnementaux réalisés.

- Prix de cession prévisionnel de l'EPFIF

Assiette opération	1831	m ²			Assiette d'intervention EPFIF	1831 m ²
					Part EPFIF dans le projet	100 %
Programme total	m² SPC	unités	Charges foncières		Estimation prix de revente EPFIF *	662 K€
Accession					CF EPF	414 €/m ² SPC
Social	1600	29	600			
LLI						
<i>Total logements</i>	1 600	29				
Activité/commerce						
Total SPC	1 600					
Densité bâtie	0,87					
Charge foncière admissible	960		K€			
	600		€/m ² SPC			

*Dont péréquation de 100 000€ au bénéfice d'un autre secteur

En K€

Intitulé	Réalisé HT	réalisé cumulé	Prévisions HT	Cumul	Prévisions HT	Cumul	Prévisions HT	Cumul
	2020	au 31 déc. 2020	2021	2021	2022	2022	Au-delà	Total
1 DEPENSES	4	940	40	980	40	1 020	-458	562
A ACQUISITIONS		930		930		930		930
B ETUDES	2	4		4		4		4
C TRAVAUX		1		1		1		1
D CHARGES DE GESTION	2	5	40	45	40	85	40	125
E PRODUITS EN ATTENUATION*							-498	-498
2 RECETTES							662	662
F VENTE RESERVE FONCIERE								
G VENTES AMENAGEURS								
H VENTES PROMOTEURS BAILLEURS							662	662
I VENTES COLLECTIVITES								
J VENTES AUTRES ORGANISMES								
K VENTES PORTAGE AFDEY								
L VENTES ORCOD								
M FORTAGE et AUTRES								
N ACTUALISATION								
SOLDE	-4	-940	-40	-980	-40	-1 020	1 120	100

*Dont minoration foncière de 498 000 €

Sur le secteur des 12 Arpents, la promesse de vente signée entre le bailleur et l'EPFIF devra faire l'objet d'un avenant de prorogation compte tenu du recours déposé contre le permis de construire.

CLOS-MAGLOIRE-RUE DES BOUFLERS-CARMEL



- **Unité foncière à fin 2020**

L'EPFIF n'a réalisé aucune acquisition sur ce secteur.

- **Actions engagées en 2020**

La Ville et l'EPFIF ont régulièrement échangé sur la mutation progressive de ce secteur. La Ville a lancé une procédure de modification du PLU (diminution emprise – hauteurs).

- **Perspectives 2021**

Des études urbaines seront lancées par la Ville.

MAISON VERTE-RUE DES MARAIS



- **Unité foncière à fin 2020**

L'EPFIF n'a réalisé aucune acquisition sur ce secteur.

- **Actions engagées en 2020**

La Ville et l'EPFIF ont régulièrement échangé sur la mutation progressive de ce secteur.

- **Perspectives 2021**

La ville lancera une réflexion sur le devenir du secteur.

III. SYNTHÈSE DES OPÉRATIONS

SYNTHÈSE PROGRAMMATIQUE ET FINANCIÈRE

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 m ²	Densité (logt/ha)	Contribution de l'EPFIF	Dépenses engagées	Dépenses à terme	Prix de cession			
	439		10 %		22 435		%	25 845 908	64 698 909	64 698 909			
78FOU04001 - FOURQUEUX - LES JARDINS							1 141 455	1 153 000	1 053 000		1 053 000	100 000	
78FOU04002 - FOURQUEUX - LES 12 ARPENTS	29		29			134	945 534	562 000	662 000	-498 000	1 160 000	-100 000	
78SGL01001 - SAINT GERMAIN EN LAYE-C-HOPITAL	410	360	0	50	22 435	38	23 758 918	62 983 909	62 983 909		62 983 909	0	

BILAN FINANCIER DE LA CONVENTION

En K€

Intitulé	Réalisé HT	réalisé cumulé	Prévisions HT	Cumul	Prévisions HT	Cumul	Prévisions HT	Cumul
	2020	au 31 déc. 2020	2021	2021	2022	2022	Au-delà	Total
1 DEPENSES	8 947	25 533	25 907	51 440	13 717	65 157	-458	64 699
A ACQUISITIONS	8 867	25 412	19 801	45 213	6 348	51 561		51 561
B ETUDES	2	4		4		4		4
C TRAVAUX	28	172	5 905	6 077	7 095	13 172		13 172
D CHARGES DE GESTION	50	112	201	313	274	587	40	627
E PRODUITS EN ATTENUATION		-168		-168		-168	-498	-666
2 RECETTES			1 053	1 053	62 984	64 037	662	64 699
F VENTE RESERVE FONCIERE								
G VENTES AMENAGEURS								
H VENTES PROMOTEURS BAILLEURS							662	662
I VENTES COLLECTIVITES			1 053	1 053	62 984	64 037		64 037
J VENTES AUTRES ORGANISMES								
K VENTES PORTAGE AFDEY								
L VENTES ORCOD								
M FORTAGE et AUTRES								
N ACTUALISATION								
SOLDE	-8 947	-25 533	-24 854	-50 387	49 267	-1 120	1 120	0

IV. CONCLUSIONS STRATEGIQUES

Synthèse avancement de la convention

SYNTHESE AVANCEMENT CIF

Montant de la CIF	80 000 000	€
Montant consommé au 31/12/2020	25 845 908	€
Montant cédé au 31/12/2020		€
Solde de la CIF	54 154 092	€
Stock foncier	25 845 908	€

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

PREVISIONS ANNEE 2021

Acquisitions & frais de portage	25 907 115	€
Cessions	1 053 000	€

PREVISIONS A TERME

Nombre logements	439	
dont part de logements sociaux	10 %	
SPC activités	22 435	
Dépenses totales cumulées	64 698 909	€

Sur le secteur de l'hôpital, la Ville a signé une promesse de vente avec 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 2020, elles se sont concrétisées en fin d'année par les signatures d'un avenant à la promesse de vente entre le CHIPS et l'EPPFIF et d'un acte d'acquisition correspondant à la phase 2 des terrains de l'hôpital.

En parallèle, l'EPPFIF a lancé la consultation des entreprises en charge de la démolition et travaux connexes d'une partie du site de l'hôpital. L'entreprise sera désignée au 1er trimestre 2021 et les deux permis de démolir seront déposés au 1er semestre.

Sur le secteur des 12 Arpents, la promesse de vente signée entre le bailleur et l'EPPFIF fera l'objet d'un avenant de prorogation compte tenu du recours déposé contre le permis de construire. Ce projet de 29 logements sociaux caractérisé par sa grande qualité environnementale fera référence sur la commune de Saint Germain-en Laye.

En ce qui concerne le projet Les Jardins, suite à l'abandon du projet par la Ville, et si aucun projet alternatif n'émerge, cette dernière rachètera le terrain acquis par l'EPPFIF.

Enfin, la convention d'intervention a fait l'objet des deux avenants portant sur la création de trois nouveaux secteurs en veille foncière dit : - « Maison verte – rue des Marais », d'une surface de 3,3 ha environ, et « Clos Magloire – rue des Boufflers - Carmel » d'une surface d'1,4 ha environ, situés le long de la nationale 13, axe structurant de la commune et à proximité du centre-ville, « Turgot Palissy » d'une surface d'1 ha environ, situé à proximité de la gare du Tram 13 Expresse et de l'écoquartier de la lisière Pereire.

L'EPF accompagnera la commune dans la mise en œuvre opérationnelle de ces nouveaux périmètres.

ANNEXE

Tableau global du stock foncier de la CIF

Convention 78SGL03C19 - SAINT GERMAIN EN LAYE - CIF 3

Biens en stock au 31/12/2020

Réf. cad.	Adresse	Nature	Surface (m ²)	Occupation	Date d'acquisition
AC 0559	103 Rue Léon Désoyer		64	libre	20/12/2013
AC 0217	105 Rue Léon Désoyer		76	libre	20/12/2013
AC 0560	105 Rue Léon Désoyer		33	libre	20/12/2013
AC 0219	109 Rue Léon Désoyer		75	libre	20/12/2013
AC 0464	109 Ter Rue Léon Désoyer		336	libre	20/12/2013
AC 0466	109 Ter Rue Léon Désoyer		5	libre	20/12/2013
AC 0462	109 Bis Rue Léon Désoyer		152	libre	20/12/2013
AC 0457	Rue Léon Désoyer		83	libre	20/12/2013
AC 0460	Rue Baronne Gérard		59	libre	20/12/2013
AC 0461	Rue Baronne Gérard		5	libre	20/12/2013
AC 0199	8 Rue Armagis		61	libre	07/07/2014
B 0637	5043 Allée Des Jardins	Pavillon	1637	libre	29/06/2018
B 0248	Le Muleron	Terrain	580	libre	29/06/2018
B 0625	Le Muleron	Terrain	86	libre	29/06/2018
A 2119	5073 Rue Des Douze Arpents	Pavillon	1041	libre	31/01/2019
A 2121	Les Douze Arpents	Pavillon	351	libre	31/01/2019
A 2123	Les Douze Arpents	Pavillon	371	libre	31/01/2019
A 2251	Les Douze Arpents	Pavillon	62	libre	31/01/2019
A 2254	Les Douze Arpents	Pavillon	1	libre	31/01/2019
A 2256	Les Douze Arpents	Pavillon	1	libre	31/01/2019
A 2258	Les Douze Arpents	Pavillon	4	libre	31/01/2019
AC 0200	10 rue Armagis		143	libre	18/07/2019
AC 0213	Rue Léon Désoyer		91	occupé	19/12/2019
AC 0214	Rue Léon Désoyer		82	occupé	19/12/2019
AC 0218	Rue Léon Désoyer		84	occupé	19/12/2019
AC 0390	Rue Léon Désoyer		11	occupé	19/12/2019
AC 0455	Rue Léon Désoyer		126	occupé	19/12/2019
AC 0456	Rue Léon Désoyer		4	occupé	19/12/2019
AC 581	Rue Léon Désoyer		61	occupé	19/12/2019
AC 591	Rue Léon Désoyer		881	occupé	19/12/2019
AC 594	Rue Léon Désoyer		352	occupé	19/12/2019
AC 0442	Rue Baronne Gérard		704	occupé	19/12/2019
AC 0452	Rue Baronne Gérard		35	occupé	19/12/2019
AC 0454	Rue Baronne Gérard		129	occupé	19/12/2019
AC 582	Rue Baronne Gérard		124	occupé	19/12/2019
AC 580	4 rue Baronne Gérard	Activités	1463	libre	26/10/2020
AC 592	4 rue Baronne Gérard	Activités	13	libre	26/10/2020
AC 596	4 rue Baronne Gérard	Activités	762	libre	26/10/2020
AC 598	4 rue Baronne Gérard	Activités	3704	libre	26/10/2020
AC 0575	113 rue Léon Désoyer	Activités	414	libre	26/10/2020
AC 0576	113 rue Léon Désoyer	Activités	324	libre	26/10/2020