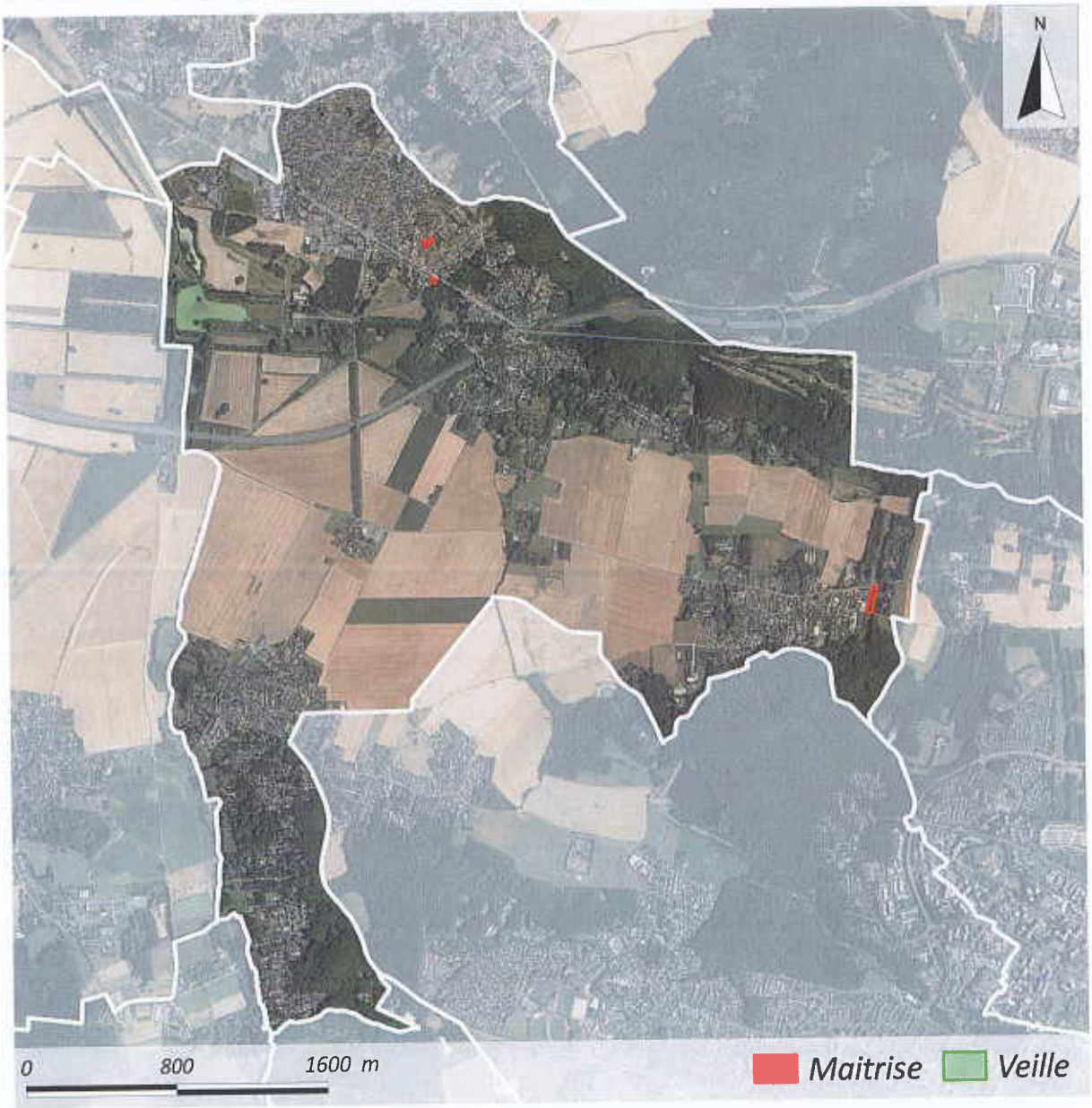
epf
ILE-DE-FRANCE

JOUARS-PONTCHARTRAIN 78

Compte rendu d'activités
Réalisation 2020
Perspectives 2021



Sources : EPFIF / IGN

Réalisation : DSPE - Service SIG / Janvier 2021

Date signature	07/01/2021
Date de fin	31/12/2026
Engagement financier	10 000 000 €
Objectifs chiffrés	22 logements

SOMMAIRE

I.CONTEXTE DE L'INTERVENTION DE L'EPFIF ET PILOTAGE DE LA CONVENTION 4

II. SUIVI DES OPERATIONS DE LOGEMENTS 4

III. SYNTHESE DES OPERATIONS 13

SYNTHESE PROGRAMMATIQUE ET FINANCIERE 13

BILAN FINANCIER DE LA CONVENTION 13

IV. CONCLUSIONS STRATEGIQUES 14

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 révision du PLU actée en 2019, en ouvrant à l'urbanisation d'un certain nombre de secteurs, a fait l'objet en 2020 de contentieux par les riverains et les associations environnementales. En parallèle, l'objectif pour la triennale 2017-2019 ayant été atteint, la levée de la carence est intervenue par arrêté en date du 6 janvier 2020.

C'est dans ce contexte qu'une nouvelle convention d'intervention foncière a été signée en janvier 2021, qui porte sur trois secteurs en maîtrise foncière (« La Fosse Rouge », « Rue de Montfort », Route de Paris ») et un vaste périmètre de veille foncière qui couvre l'ensemble de la zone U du PLU.

L'objectif de commune pour la triennale 2020-2022 est de 195 logements sociaux. La Ville a en ce sens signé le protocole « Prévention Carence » avec le conseil départemental des Yvelines afin de bénéficier du dispositif d'appui aux communes carencées, et notamment de l'octroi de subventions aux opérateurs chargés de la réalisation de programmes de logements sociaux sur son territoire.

L'architecte Alexandre Chemetoff a par ailleurs été désigné par la ville pour établir un plan guide qui esquissera les grandes orientations souhaitées pour la commune sur les 20 prochaines années. Ce travail sera concomitant à la révision du PLU que la nouvelle municipalité a engagée fin 2020. Dans l'attente de l'aboutissement de ces études, la Ville envisage de délimiter une zone de sursis à statuer.

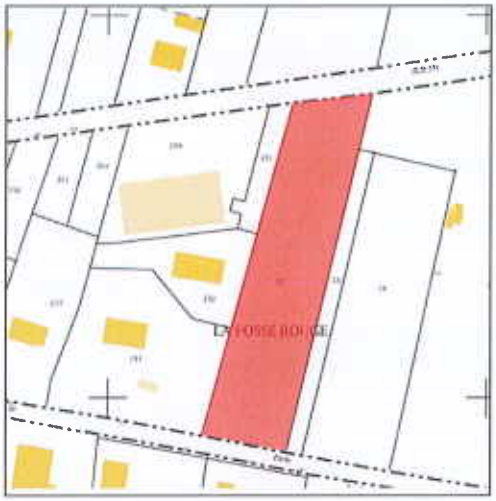
La commune de Jouars-Pontchartrain a été retenue en 2020 pour intégrer le dispositif « Petites villes de demain » qui vise à améliorer les conditions de vie des habitants par la réalisation de projets locaux.

Des réunions régulières entre l'EPFIF et la Ville se sont tenues tout au long de l'année pour négocier la nouvelle convention d'intervention foncière et assurer les suivis des projets déjà engagés et à venir.

II. SUIVI DES OPERATIONS DE LOGEMENTS

LA FOSSE ROUGE

- **Unité foncière à fin 2020**



Adresse	*Cadastre*	*Nature*	*Superficie (m²)*	*Prix de vente (€)*	*Avancement*	*Acquéreur*
La Fosse Rouge	ZC 0052	Terrain	4 425	400 000	Sous PV	CDC Habitat

- **Actions engagées en 2020**

Le permis de construire des 22 logements prévus sur ce secteur, délivré en septembre 2020 a fait l'objet d'un recours déposé par plusieurs associations environnementales, empêchant la signature de l'acte authentique en fin d'année.

Crédit illustration : Architecte RDAA

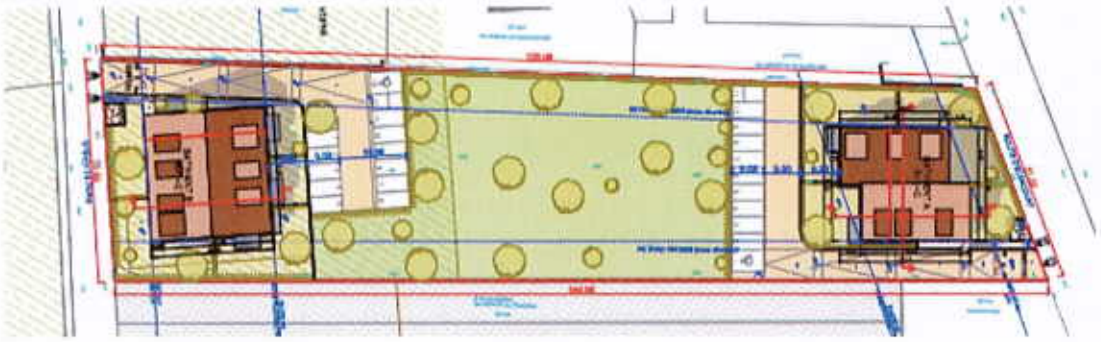
Un recours gracieux a par ailleurs été déposé par ces mêmes associations contre la révision du PLU nécessaire à la réalisation de ce projet.

- **Perspectives 2021**

La promesse de vente sera prolongée par la signature d'un avenant.

- **Projet**

Le projet prévoit la réalisation de 22 logements sociaux répartis en 2 bâtiments.



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

Assiette opération	4425	m²

Assiette d'intervention EPFIF	4425	m²
Part EPFIF dans le projet	100	%
Estimation prix de revente EPFIF	239	K€
CF EPF	194	€/m² SPC

Programme total	**m² SPC**	**unités**	**Charges foncières**
Accession			
Social	1235	22	370
LLI			
Total logements	1 235	22	
Activité/commerce			
Total SPC	1 235		
Densité bâtie	0,28		
Charge foncière admissible	457 K€		
	370 €/m² SPC		

En K€

Intitulé	Réalisé HT 2020	réalisé cumulé au 31 déc. 2020	Prévisions HT 2021	Cumul 2021	Prévisions HT 2022	Cumul 2022	Prévisions HT Au-delà	Cumul Total
1 DEPENSES		**435**	**8**	**442**	**-203**	**239**		**239**
A ACQUISITIONS		435		435		435		435
B ETUDES								
C TRAVAUX								
D CHARGES DE GESTION			8	8	8	16		16
E PRODUITS EN ATTENUATION *					-211	-211		-211
2 RECETTES					**239**	**239**		**239**
F VENTE RESERVE FONCIERE								
G VENTES AMENAGEURS								
H VENTES PROMOTEURS BAILLEURS					239	239		239
I VENTES COLLECTIVITES								
J VENTES AUTRES ORGANISMES								
K VENTES PORTAGE AFDEY								
L VENTES ORCOD								
M FORTAGE et AUTRES								
N ACTUALISATION								
SOLDE		**-435**	**-8**	**-442**	**442**			

* Dont minoration foncière de 211 280 €

Conclusion

Un recours à l'encontre du permis de construire a contrarié le calendrier de cession de ce foncier qui a vocation à accueillir 22 logements sociaux. En 2021, un avenant à la promesse de vente sera signé afin de prolonger le portage par l'EPFIF.

RUE DE MONTFORT

- **Unité foncière à fin 2020**

Adresse	*Cadastre*	*Nature*	*Superficie (m²)*	*Prix de vente (€)*	*Avancement*	*Acquéreur*
120 rue de Montfort	A 4365	Pavillon	1 445	400 000	Sous PV	Domnis

- **Actions engagées en 2020**

En raison de l'opposition des riverains, la commune a abandonné le projet de 18 logements sociaux situé dans un tissu pavillonnaire.

Un projet alternatif moins dense de 11 logements sociaux a été élaboré avec un autre bailleur social.

- **Perspectives 2021**

La promesse de vente avec le bailleur social Domnis sera résiliée.

Si le projet alternatif se révèle viable économiquement, une nouvelle promesse de vente pourra être signée en fin d'année avec son opérateur.

- **Projet**

Le projet alternatif comprendrait 11 logements sociaux, sans parking souterrain à la différence du projet précédent.

Il est prévu une réhabilitation de l'actuel pavillon et la construction d'un bâti neuf.

Le choix de la préservation du pavillon et de l'absence d'infrastructure permettra de réduire le bilan carbone du programme.

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

Assiette opération	1445	m²

Assiette d'intervention EPFIF	1445	m²
Part EPFIF dans le projet	100	%
Estimation prix de revente EPFIF	400	K€
CF EPF	688	€/m² SPC

Programme total	**m² SPC**	**unités**	**Charges foncières**
Accession			
Social	581	11	370
LLI			
Total logements	581	11	
Activité/commerce			
Total SPC	581		
Densité bâtie	0,4		
Charge foncière admissible	215 K€		
	370 €/m² SPC		

En K€

Intitulé	Réalisé HT 2020	réalisé cumulé au 31 déc. 2020	Prévisions HT 2021	Cumul 2021	Prévisions HT 2022	Cumul 2022	Prévisions HT Au-delà	Cumul Total
1 DEPENSES	1	367	17	383	17	400		400
A ACQUISITIONS		370		370		370		370
B ETUDES								
C TRAVAUX								
D CHARGES DE GESTION	1	2	17	18	17	35		35
E PRODUITS EN ATTENUATION		-5		-5		-5		-5
2 RECETTES					400	400		400
F VENTE RESERVE FONCIERE								
G VENTES AMENAGEURS								
H VENTES PROMOTEURS BAILLEURS					400	400		400
I VENTES COLLECTIVITES								
J VENTES AUTRES ORGANISMES								
K VENTES PORTAGE AFDEY								
L VENTES ORCOD								
M PORTAGE et AUTRES								
N ACTUALISATION								
SOLDE	-1	-367	-17	-383	383			

Conclusion
Le projet de 18 logements sociaux a été abandonné en 2020. En 2021, la faisabilité d'un projet alternatif, moins dense, sera consolidé.

ROUTE DE PARIS

- **Unité foncière à fin 2020**

Adresse	*Cadastre*	*Nature*	*Superficie (m²)*	*Occupation*	*Estimation (€)*	*Avancement*	*Acquis le*
52 Route De Paris	A 513	Terrain	580	libre	190 000	Acq.signée	26/09/2008

Le bien est un terrain, devenu nu après la démolition par l'EPFIF en 2010. Situé le long de la route de Paris, départementale et axe majeure de la commune, le terrain présente une importante déclivité.

- **Actions engagées en 2020**

Il a été convenu que le périmètre de projet sera étendu aux parcelles mitoyennes pour améliorer la faisabilité.

- **Perspectives 2021**

Une négociation sera engagée avec la propriétaire du bien voisin cadastré A 512 et A 3914, situé dans le périmètre de veille foncière qui couvre l'ensemble de la zone U du PLU. Des études de sols seront conduites au préalable afin de s'assurer que l'activité de garage passée n'entrainera pas de surcoûts de dépollution.

La faisabilité du projet sera consolidée en 2021. Un échange préalable avec l'ABF permettra de prendre en compte ses prescriptions liées à la proximité du Château de Jouars-Pontchartrain.

Le bureau d'étude environnementale de l'EPFIF sera par ailleurs sollicité pour accompagner la conception bioclimatique du programme.

- **Projet**

Le périmètre élargi permettrait d'accueillir une opération de 36 logements sociaux.

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

Assiette opération	1 636 m²

Programme total	**m² SPC**	**unités**	**Charges foncières**
Accession			
Social	2 279	36	350
LLI			
Total logements	2 279	36	350
Activité/commerce			
Total SPC	2 279		
Densité bâtie	1,39		

Charge foncière admissible	798 K€
	350 €/m² SPC

Assiette d'intervention EPFIF	1 636 m²
Part EPFIF dans le projet	100 %

Estimation prix de revente EPFIF	1020	K€
CF EPF		448 €/m² SPC

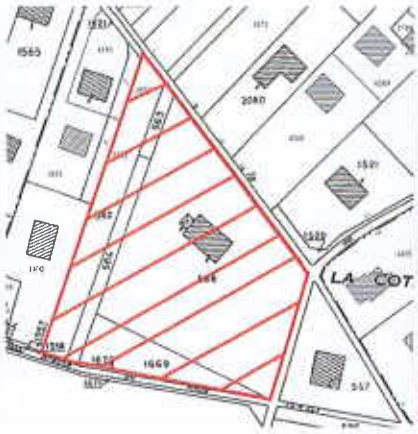
En KE

Intitulé	Réalisé HT 2020	réalisé cumulé au 31 déc. 2020	Prévisions HT 2021	Cumul 2021	Prévisions HT 2022	Cumul 2022	Prévisions HT Au-delà	Cumul Total
1 DEPENSES		-246	-723	-969	-26	-994	-26	1 020
A ACQUISITIONS		209	695	904		904		904
B ETUDES								
C TRAVAUX		22		22		22		22
D CHARGES DE GESTION		15	28	43	26	68	26	94
E PRODUITS EN ATTENUATION								
2 RECETTES							1 020	1 020
F VENTE RESERVE FONCIERE								
G VENTES AMENAGEURS								
H VENTES PROMOTEURS BAILLEURS							1 020	1 020
I VENTES COLLECTIVITES								
J VENTES AUTRES ORGANISMES								
K VENTES PORTAGE AFDEY								
L VENTES ORCOD								
M PORTAGE et AUTRES								
N ACTUALISATION								
SOLDE		-246	-723	-969	-26	-994	994	

Conclusion
L'élargissement du tènement du projet pour y développer 36 logements sociaux a été convenu avec la commune. La négociation avec le propriétaire sera engagée en 2021.

FOND DE BIENVAL NORD

- **Unité foncière à fin 2020**



Il s'agit d'un pavillon de 150 m² habitable qui s'étend sur une vaste parcelle de 6 500 m², pour moitié boisée.

- **Actions engagées en 2020**

La Ville a sollicité l'EPFIF en fin d'année pour une acquisition de cette propriété. Elle a été intégrée en périmètre de maitrise foncière au sein de la nouvelle convention.

- **Perspectives 2021**

Le projet sera élaboré avec le bailleur choisi par la Ville.

Le bureau d'étude environnementale de l'EPFIF sera sollicité pour accompagner la conception bioclimatique du programme.

- **Projet**

Le projet prévoit la réalisation de 12 logements sociaux, à l'ouest du pavillon. Le fond du terrain, fortement boisé, sera cédé à la Ville pour être préservé. Pour assurer l'équilibre financier de l'opération, le bailleur revendra le pavillon à un particulier.

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

Assiette opération	6 488 m²

Programme total	**m² SPC**	**unités**	**Charges foncières**
Accession			
Social	792	12	350
LLI			
Total logements	792	12	350
Activité/commerce			
Total SPC	792		
Densité bâtie	0,12		

Charge foncière admissible	277 K€
	350 €/m² SPC

Assiette d'intervention EPFIF	6 488 m²
Part EPFIF dans le projet	100 %
Estimation prix de revente EPFIF	940 K€
CF EPF	1 187 €/m² SPC

Il est prévu une cession du pavillon par le bailleur à un particulier. Ce pavillon serait valorisable à 475 000 €.

En K€

Intitulé	Réalisé HT 2020	réalisé cumulé au 31 déc. 2020	Prévisions HT 2021	Cumul 2021	Prévisions HT 2022	Cumul 2022	Prévisions HT Au-delà	Cumul Total
1 DEPENSES			898	898	21	919	21	940
A ACQUISITIONS			898	898		898		898
B ETUDES								
C TRAVAUX								
D CHARGES DE GESTION					21	21	21	42
E PRODUITS EN ATTENUATION								
2 RECETTES							940	940
F VENTE RESERVE FONCIERE								
G VENTES AMENAGEURS								
H VENTES PROMOTEURS BAILLEURS							940	940
I VENTES COLLECTIVITES								
J VENTES AUTRES ORGANISMES								
K VENTES PORTAGE AFDEY								
L VENTES ORCOD								
M PORTAGE et AUTRES								
N ACTUALISATION								
SOLDE			-898	-898	-21	-919	919	

Conclusion

En 2020, la Ville a fait savoir qu'elle souhaitait le développement d'une petite unité sociale de 12 logements sociaux sur ce secteur. L'EPFIF engagera en 2021 la négociation avec les propriétaires de l'unique parcelle à acquérir.

III. SYNTHESE DES OPERATIONS

SYNTHESE PROGRAMMATIQUE ET FINANCIERE

Opérations	Programme global du projet							Dépenses d'intervention EPFIF			minoration	prix de cession hors minoration
	Logements	dont LA	dont LS	dont LLI	Activités m²	Densité (logt/ha)	Contribution de l'EPFIF	Dépenses engagées	Dépenses à terme	Prix de cession		
	81		100 %				%	1 051 299	2 599 000	2 599 000	-211280	
78JOA03002 - 52 ROUTE DE PARIS	36		36			206	100	246 152	1 020 000	1 020 000		1 020 000
78JOA03004 - LA FOSSE ROUGE	22		22			50	100	434 601	239 000	239 000	-211280	450 280
78JOA03005 - RUE DE MONTFORT	11		11			124	100	370 546	400 000	400 000		400 000
78JOA03006 - FOND DE BIENVAL	12		12			18	100		940 000	940 000		940 000

BILAN FINANCIER DE LA CONVENTION

EN K€

Intitulé	Réalisé HT 2020	réalisé cumulé au 31 déc. 2020	Prévisions HT 2021	Cumul 2021	Prévisions HT 2022	Cumul 2022	Prévisions HT Au-delà	Cumul Total
1 DEPENSES	**1**	**1 048**	**1 645**	**2 693**	**-140**	**2 552**	**47**	**2 599**
A ACQUISITIONS		1 014	1 593	2 607		2 607		2 607
B ETUDES								
C TRAVAUX		22		22		22		22
D CHARGES DE GESTION	1	17	52	69	71	140	47	187
E PRODUITS EN ATTENUATION		-5		-5	-211	-216		-216
2 RECETTES					**639**	**639**	**1 960**	**2 599**
F VENTE RESERVE FONCIERE								
G VENTES AMENAGEURS								
H VENTES PROMOTEURS BAILLEURS					639	639	1 960	2 599
I VENTES COLLECTIVITES								
J VENTES AUTRES ORGANISMES								
K VENTES PORTAGE AFDEY								
L VENTES ORCOD								
M FORTAGE et AUTRES								
N ACTUALISATION								
SOLDE	**-1**	**-1 048**	**-1 645**	**-2 693**	**779**	**-1 913**	**1 913**	

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

IV. CONCLUSIONS STRATEGIQUES

Synthèse avancement de la convention

SYNTHESE AVANCEMENT CIF		
Montant de la CIF	10000000	€
Montant consommé au 31/12/2020	1 051 299	€
Montant cédé au 31/12/2020		€
Solde de la CIF	8 948 701	€
Stock foncier	1 051 299	€

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

PREVISIONS ANNEE 2021		
Acquisitions & frais de portage	1 644 964	€
Cessions		€

PREVISIONS A TERME	
Nombre logements	81
dont part de logements sociaux	100 %
SPC activités	
Dépenses totales cumulées	2 599 001 €

Synthèse / Préconisations

Une nouvelle convention d'intervention foncière préparée en 2020 a été signée dans les premiers jours de l'année 2021. Elle prévoit notamment un large périmètre de veille foncière sur l'ensemble des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme afin de saisir les éventuelles opportunités d'acquisitions dans le diffus.

En 2021, l'EPFIF prorogera la promesse de vente sur le secteur « La Fosse Rouge » afin de prendre en compte les recours déposés à l'encontre du permis de construire.
Après reprise du projet initial dit « Rue de Montfort », il sera signé une promesse de vente au profit du bailleur choisi par la Ville pour réaliser 11 logements sociaux.
Sur les secteurs « Route de Paris », et « Fond de Bienval », les négociations seront engagées pour permettre le développement de respectivement 36 et 12 logements sociaux. Ces deux projets ont vocation à faire référence sur la commune du point de vue de leurs qualités environnementales.

Ces programmes entièrement sociaux feront l'objet d'une minoration foncière de l'EPFIF et d'un financement important du Département des Yvelines dans le cadre du dispositif « prévention carence ».

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

ANNEXE

Tableau global du stock foncier de la CIF

Convention 78JOA06C21 - JOUARS PONCHARTRAIN CIF 6 — Biens en stock au 31/12/2020

Réf. cad.	Adresse	Nature	Surface (m²)	Occupation	Date d'acquisition
A 0513	52 Route De Paris	Terrain	580	libre	26/09/2008
ZC 0052	La Fosse Rouge	Terrain	4425	libre	03/06/2019
A 4365	120 rue de Montfort	Pavillon	1445	libre	03/06/2019

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