



VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

N° 1

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Objet mis en délibération : Convention d'Intervention Foncière entre l'EPFIF, la Ville et l'EPT GPSO
: Approbation de l'avenant n°1

CONSEIL MUNICIPAL DU 7 JUILLET 2022

Le jeudi 7 juillet 2022 à 18h00, les membres du Conseil Municipal de la ville de Boulogne-Billancourt se sont réunis dans la Salle du Conseil, sous la présidence de M. Pierre-Christophe BAGUET, Maire, pour la séance à laquelle ils ont été convoqués par le Maire individuellement et par écrit le 1 juillet 2022.

ETAIENT PRESENTS : 46

Monsieur Pierre-Christophe BAGUET, Mme Marie-Laure GODIN, Monsieur Pascal LOUAP, Madame Jeanne DEFRANOUX, Monsieur Bertrand-Pierre GALEY, Madame Sandy VETILLART, Monsieur Philippe TELLINI, Monsieur Pierre DENIZIOT, Madame Elisabeth DE MAISTRE, Monsieur Jean-Claude MARQUEZ, Madame Emmanuelle CORNET-RICQUEBOURG, Monsieur Claude ROCHER, Madame Armelle GENDARME, Monsieur Emmanuel BAVIERE, Madame Stéphanie MOLTON, Monsieur Alain MATHIOUDAKIS, Madame Blandine DE JOUSSINEAU, Monsieur Thomas CLEMENT, Madame Marie-Josée ROUZIC-RIBES, Monsieur Maurice GILLE, Monsieur Sidi DAHMANI, Madame Emmanuelle BONNEHON, Monsieur Vittorio BACCHETTA, Madame Joumana SELFANI, Monsieur Nicolas MARGUERAT, Monsieur Sébastien POIDATZ, Madame Dorine BOURNETON, Madame Marie-Laure FOUASSIER, Madame Charlotte LUKSENBERG, Monsieur Philippe MARAVAL, Monsieur Bertrand AUCLAIR, Madame Marie THOMAS, Madame Laurence DICKO, Madame Christine LAVARDE-BOEDA, Monsieur Guillaume BAZIN, Monsieur Yann-Maël LARHER, Madame Constance PELAPRAT, Madame Marie-Noëlle CHAROY, Monsieur Denys ALAPETITE, Madame Clémence MAZEAUD, Monsieur Antoine DE JERPHANION, Madame Baï-Audrey ACHIDI, Madame Judith SHAN, Monsieur Bertrand RUTILY, Monsieur Rémi LESCOEUR, Madame Pauline RAPILLY-FERNIOT.

EXCUSES REPRESENTE(S) : 9

Monsieur Michel AMAR qui a donné pouvoir à Mme Armelle GENDARME, Madame Béatrice BELLIARD qui a donné pouvoir à Mme Emmanuelle CORNET-RICQUEBOURG, Madame Isaure DE BEAUVAL qui a donné pouvoir à M. Philippe TELLINI, Monsieur Olivier CARAGE qui a donné pouvoir à Mme Marie-Josée ROUZIC-RIBES, Monsieur André DE BUSSY qui a donné pouvoir à M. Guillaume BAZIN, Madame Cathy VEILLET qui a donné pouvoir à M. Alain MATHIOUDAKIS, Madame Agathe RINAUDO qui a donné pouvoir à M. Yann-Maël LARHER, Monsieur Hilaire MULTON qui a donné pouvoir à M. Antoine DE JERPHANION, Monsieur Evangelos VATZIAS qui a donné pouvoir à Mme Baï-Audrey ACHIDI.

Madame Marie THOMAS a été désigné(e) en qualité de secrétaire de séance.

Mme Marie-Laure GODIN, Maire-adjoint, rapporteur.

« Mes chers collègues,

L'EPFIF est un établissement public de l'État qui se définit comme l'opérateur public foncier des collectivités franciliennes. Il contribue au développement de l'offre de logements et au soutien du développement économique par la production de foncier constructible. Son mode opératoire est caractérisé par quatre phases distinctes :

- Signature d'une convention d'intervention avec la collectivité ;
- Acquisition foncière ;
- Portage foncier, études préalables et requalification ;
- Cession.

L'EPFIF revend les emprises foncières qu'il a acquises soit à la collectivité signataire de la convention, soit directement aux opérateurs désignés par elle (aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs) au prix de revient sans réaliser ni bénéfice, ni rémunération.

La Ville de Boulogne-Billancourt, l'Établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et l'EPFIF ont signé, le 1er août 2019, une convention d'intervention foncière tripartite avec une enveloppe financière de 40 millions d'euros portant sur quatre sites de maîtrise foncière ainsi qu'un périmètre de veille sur la totalité du territoire communal.

L'EPFIF a finalisé la maîtrise foncière d'une première opération, « Bellevue Est » et revendu les parcelles à un opérateur social fin 2020 permettant la réalisation de 26 logements locatifs sociaux.

Deux autres opérations, « Châteaudun » et « Paul Bert-Aguesseau », sont en cours de cession. Une quatrième, « Rhin et Danube », est en cours de maîtrise.

La Ville et l'EPT sollicitent aujourd'hui l'EPFIF pour intensifier son action foncière, en particulier sur trois nouveaux secteurs de veille foncière qui constituent des gisements fonciers stratégiques, dont certains sont déjà partiellement sous maîtrise publique communale. L'EPFIF apportera ainsi son expertise foncière et technique à la Ville et l'EPT, qui piloteront les études afin de définir la programmation, et pourra saisir, le cas échéant, toute opportunité qui se présentera sur du foncier non encore maîtrisé.

Cela nécessite de modifier par voie d'avenant la convention actuelle, de la façon suivante :

- augmenter la durée de la convention de deux années supplémentaires, jusqu'à fin 2026 ;
- retirer l'opération « Bellevue Est » désormais finalisée ;
- intégrer les 3 nouveaux secteurs suivants : « Studio de Boulogne », « Dominicaines » et « Marché de Billancourt » ;
- augmenter l'enveloppe financière de 10 millions d'euros Hors Taxes.

Cette délibération est identique à celle approuvée à l'unanimité par le Conseil de territoire de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest du 22 juin dernier.

Il vous est proposé :

- d'approuver l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière tripartite avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France et l'Établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest ;
- d'autoriser le Maire à le signer. »

LE CONSEIL,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-1 ;

Vu la délibération de l'Établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, 2017-03-05 en date du 30 mars 2017 portant délégation du droit de préemption urbain à la ville de Boulogne-Billancourt ;

Vu la délibération de l'Établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, 2017-06-07 en date du 22 juin 2017 portant délégation du droit de préemption urbain à la ville de Boulogne-Billancourt ;

Vu la délibération de l'Établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, 2019-06-03 en date du 26 juin 2019 portant approbation d'une convention d'intervention foncière tripartite avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la commune de Boulogne-Billancourt et l'établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest ;

Vu la délibération de la Ville en date du 27 juin 2019 portant approbation d'une convention d'intervention foncière tripartite avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la commune de Boulogne-Billancourt et l'établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest ;

Vu le protocole d'intervention foncière de l'EPFIF ;

Vu la délibération de l'Établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, 2022-06-03 en date du 22 juin 2022 portant approbation de l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière tripartite avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la commune de Boulogne-Billancourt et l'établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest ;

Vu le projet d'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière tripartite avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la commune de Boulogne-Billancourt et l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest ;

Vu l'avis de la Commission de l'Urbanisme et des Travaux du 4 juillet 2022,

Sur l'exposé qui précède.

DÉLIBÈRE

Article 1^{er} : L'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière tripartite entre l'établissement public foncier d'Ile-de-France, l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et la commune de Boulogne-Billancourt est approuvé.

Article 2 : Le Maire est autorisé à signer ledit avenant n°1.

Adopté à l'unanimité

Pour : 55

Et ont les membres présents, signé au registre après lecture.

Transmis en préfecture le 12 juillet 2022
N° 092-219200128-20220707-135459-DE-1-1

Pour copie conforme,
le Maire,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Laguerre', written over a horizontal line.

AVENANT N° 1

A la convention d'intervention foncière conclue entre
la commune de Boulogne-Billancourt,
L'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest
et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France,

Convention signée le 1^{er} août 2019

Entre

La commune de Boulogne-Billancourt, représentée par son Maire, Pierre-Christophe BAGUET, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du

désignée ci-après par le terme « la commune »,

L'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest représentée par son Vice-Président, Jean-Jacques GUILLET, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du conseil de territoire en date du

désignée ci-après par le terme « l'EPT »

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14^{ème} arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer le présent avenant par délibération du Bureau en date du

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

Préambule

La Ville de Boulogne-Billancourt, l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et l'EPFIF ont signé, le 1^{er} août 2019, une convention d'intervention foncière tripartite avec une enveloppe financière de 40 millions d'euros portant sur quatre sites de maîtrise foncière ainsi qu'un périmètre de veille sur la totalité du territoire communal.

L'EPFIF a finalisé la maîtrise foncière d'une première opération, « Bellevue Est » et revendu les parcelles à un opérateur social fin 2020 permettant la réalisation de 26 logements locatifs sociaux.

Deux autres opérations, « Châteaudun » et « Paul Bert-Aguesseau », sont en cours de cession. Une quatrième, « Rhin et Danube », est en cours de maîtrise.

La Ville souhaite encourager le renouvellement urbain de territoire et intervenir sur certains tissus d'activité ou d'habitat à requalifier, et y développer des opérations mixtes de logements, d'activité, d'équipements et de commerces. La Ville et l'EPT sollicitent donc aujourd'hui l'EPFIF pour intensifier son action foncière, en particulier sur trois nouveaux secteurs qui constituent des gisements fonciers stratégiques, dont certains sont déjà partiellement sous maîtrise publique communale. L'EPFIF apportera ainsi son expertise foncière et technique à la Ville et l'EPT, qui piloteront les études afin de définir la programmation, et pourra saisir, le cas échéant, toute opportunité qui se présentera sur du foncier non encore maîtrisé.

Le présent avenant prévoit :

- d'augmenter la durée de la convention,
- de retirer le secteur « Bellevue Est »,
- d'intégrer les secteurs « Studio de Boulogne », « Dominicaines » et « Marché de Billancourt »,
- d'augmenter l'enveloppe financière de 10 millions d'euros Hors Taxe.

L'EPFIF a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, tels que fixés par son PPI et dans la logique de vitalisation des quartiers de gare du Grand Paris Express. Ils visent à contribuer notamment à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique pour laquelle l'EPFIF s'inscrit dans la logique dite « ABCD » visant la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la commune de Boulogne-Billancourt, l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine et Oise et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis ci-après.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Modification de l'objet de la convention

L'article 1 intitulé « Objet de la convention » de la convention d'intervention foncière entre la commune de Boulogne-Billancourt, l'EPT Grand Paris Seine Ouest et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 1^{er} août 2019, est modifié de la manière suivante :

« Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF en vigueur. »

Article 2 – Modification relative à la durée de la convention

L'article 2 intitulé « Durée de la convention » de la convention d'intervention foncière entre la commune de Boulogne-Billancourt, l'EPT Grand Paris Seine Ouest et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 1^{er} août 2019, est modifié de la manière suivante :

« La présente convention prend effet à sa date de signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre 2026 ».

Article 3 – Modification de l'enveloppe financière de la convention

Le premier paragraphe de l'article 3 intitulé « Enveloppe financière de la convention » de la convention d'intervention foncière entre la commune de Boulogne-Billancourt, l'EPT Grand Paris Seine Ouest et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 1^{er} août 2019, est modifié de la manière suivante :

« Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 50 millions d'euros Hors Taxe. »

Article 4 – Modification relative aux secteurs d'intervention de l'EPFIF

Les premier et second paragraphes de l'article 4 intitulé « Secteurs et modalités d'intervention de l'EPFIF » de la convention d'intervention foncière entre la commune de Boulogne-Billancourt, l'EPT Grand Paris Seine Ouest et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 1^{er} août 2019, sont modifiés comme suit :

« Maîtrise foncière

L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens de chacune des parcelles des sites dits « Châteaudun », « Paul Bert-Aguesseau » et « Rhin et Danube », référencés en annexes 1, 2 et 3.

Veille foncière

L'EPFIF accompagne la commune de Boulogne-Billancourt et l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest dans un diagnostic foncier progressif par quartier ou en fonction des opportunités et procède, au cas par cas, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur l'ensemble du territoire communal référencé en annexe 5, à l'exception des secteurs de maîtrise foncière.

Par ailleurs, l'EPFIF accompagne la commune de Boulogne-Billancourt et l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest dans une phase d'étude pour la définition d'un projet et pour acquérir les principales opportunités stratégiques sur les périmètres dits « Studios de Boulogne », « Dominicaines » et « Marché de Billancourt » référencés en annexes 7 à 9. Dans un délai de 2 ans, les modalités d'action foncière (périmètre d'action et volume financier notamment) de l'EPFIF sont réexaminées par voie d'avenant, au vu des études qui sont conduites par la commune de Boulogne-Billancourt et l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest. A défaut de validation d'un avenant par les parties, dans le délai prévu, l'EPFIF ne réalisera plus d'acquisition. »

Article 5 – Modification des engagements de la commune et de l'EPT sur le programme

L'article 5 intitulé « Engagements de la commune sur le programme » de la convention d'intervention foncière entre la commune de Boulogne-Billancourt, l'EPT Grand Paris Seine Ouest et l'Etablissement

Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 1^{er} août 2019, le dernier aliéna est modifié de la manière suivante :

« Dans le cadre des périmètres de veille, toute acquisition, notamment par préemption est conditionnée à la validation par toutes les parties d'une programmation et d'un bilan économique spécifique. Sur les terrains portés par l'EPFIF, les programmes de logements comportent 30% de logements sociaux minimum.

Qualité environnementale des opérations

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique des territoires.

Les opérations veilleront à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ainsi qu'au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville. Elles viseront un impact carbone réduit par l'obtention du label biosourcé et d'un seuil d'émission carbone anticipant les seuils de réglementation environnementale - et chercheront à valoriser et réemployer les matériaux de déconstruction. L'EPFIF apportera des éléments de diagnostic pour envisager la réhabilitation des bâtiments existants ou le réemploi de matériaux. Il apportera également son expertise à la commune pour la définition et l'évaluation de ces objectifs.

Obligation de moyens

Les parties à la présente convention ont une obligation de moyens relative à la réalisation des opérations. »

Article 6 – Modification des annexes

Les annexes de la convention d'intervention foncière entre la commune de Boulogne-Billancourt, l'EPT Grand Paris Seine Ouest et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 1^{er} août 2019, sont remplacées par les annexes jointes au présent avenant.

Annexes modifiées par l'avenant 1 :

- Annexe 4 renumérotée par l'avenant n°1 – Annexe 3 : Site de maîtrise dit « Rhin et Danube »
- Annexe 5 renumérotée par l'avenant n°1 – Annexe 4 : Périmètre de veille sur le territoire communal

Annexes ajoutées par l'avenant n°1 :

- Annexe 5 délimitant le périmètre de veille dit « Studios de Boulogne »
- Annexe 6 délimitant le périmètre de veille dit « Dominicaines »
- Annexe 7 délimitant le périmètre de veille dit « Marché de Billancourt ».

Annexe supprimée par l'avenant n°1 :

- Annexe 3 délimitant le site de maîtrise « Bellevue Est »

Les autres dispositions de la convention d'intervention foncière entre la commune de Boulogne-Billancourt, l'EPT Grand Paris Seine Ouest et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 1^{er} août 2019, demeurent inchangées.

Fait à, le..... en 3 exemplaires originaux.

La commune de
Boulogne-Billancourt

L'Établissement public territorial
Grand Paris Seine Ouest

Pierre-Christophe BAGUET
Le Maire

Jean-Jacques GUILLET
Le Vice-Président en charge de l'Aménagement
de l'espace

L'Établissement Public Foncier
d'Île-de-France

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

Annexes modifiées par l'avenant n°1 :

- *Annexe 4 renumérotée par l'avenant n°1 – Annexe 3 : Site de maîtrise dit « Rhin et Danube »*
- *Annexe 5 renumérotée par l'avenant n°1 – Annexe 4 : Périmètre de veille sur le territoire communal*

Annexes ajoutées par l'avenant n°1 :

- *Annexe 5 délimitant le périmètre de veille dit « Studios de Boulogne »*
- *Annexe 6 délimitant le périmètre de veille dit « Dominicaines »*
- *Annexe 7 délimitant le périmètre de veille dit « Marché de Billancourt ».*

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Boulogne-Billancourt, l'Établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et l'EPFIF


ANNEXE 3 - Site de maîtrise foncière dit « Bellevue Est »




■ Site de maîtrise foncière






 Périmètre de veille foncière



 Périmètre de veille foncière

ANNEXE 7 ajoutée par l'avenant n°1- Périmètre de veille dit « Marché de Billancourt » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière