

Le jeudi 22 mai 2025 à 19h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel FOURGOUS

DATE DE CONVOCATION  
16/05/2025

DATE D'AFFICHAGE  
CONVOCATION  
16/05/2025

DATE D'ACCUSE DE  
RECEPTION  
PREFECTURE DES YVELINES  
23/05/25

NOMBRE DE MEMBRES EN  
EXERCICE : 76

NOMBRE DE VOTANTS : 71

**Étaient présents :**

Monsieur Olivier AFONSO, Monsieur François ANDRE, Monsieur Rodolphe BARRY, Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Corinne BASQUE, Monsieur Christophe BELLENGER, Monsieur Ali BENABOUD, Monsieur Bruno BOUSSARD, Monsieur José CACHIN, Madame Chantal CARDELEC, Madame Catherine CHABAY, Monsieur Bertrand CHATAGNIER, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Monsieur Benoit CORDIN, Monsieur Michel CRETIN, Monsieur Nicolas DAINVILLE, Madame Pascale DENIS, Madame Claire DIZES, Madame Ginette FAROUX, Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Grégory GARESTIER, Monsieur Gérard GIRARDON, Madame Sandrine GRANDGAMBE, Monsieur Philippe GUIGUEN, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Madame Catherine HATAT, Monsieur Bertrand HOUILLON, Monsieur Jamal HRAIBA, Madame Catherine HUN, Monsieur Eric-Alain JUNES, Madame Joséphine KOLLMANNBERGER, Monsieur Gérard LEVY, Monsieur François LIET, Madame Danielle MAJCHERCZYK, Monsieur Laurent MAZAURY, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Bernard MEYER, Monsieur Thierry MICHEL, Monsieur Dominique MODESTE, Monsieur François MORTON, Monsieur Eric NAUDIN, Madame Nathalie PECNARD, Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI, Madame Sarah RABAULT, Monsieur Frédéric REBOUL, Madame Laurence RENARD, Madame Christine RENAUT, Madame Véronique ROCHER, Madame Alexandra ROSETTI, Madame Eva ROUSSEL, Madame Isabelle SATRE, Monsieur Samuel TORRERO.

**formant la majorité des membres en exercice**

**Absents :**

Madame Anne-Claire FREMONT, Madame Josette GOMILA, Madame Affoh Marcelle GORBENA, Madame Karima LAKHLALKI-NFISSI, Monsieur Yann LAMOTHE.

**Secrétaire de séance : Monsieur Laurent MAZAURY**

**Pouvoirs :**

Madame Ketchanh ABHAY à Madame Corinne BASQUE, Madame Catherine BASTONI à Monsieur Lorrain MERCKAERT, Madame Françoise BEAULIEU à Madame Catherine HUN, Monsieur Laurent BLANCQUART à Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Madame Eelam BUISSON-KANAKSABEE à Monsieur Thierry MICHEL, Madame Sandrine CARNEIRO à Monsieur Rodolphe BARRY, Monsieur Bertrand COQUARD à Monsieur Philippe GUIGUEN, Madame Florence COQUART à Monsieur François MORTON, Madame Noura DALI OUHARZOUNE à Monsieur Jamal HRAIBA, Madame Hélène DENIAU à Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Valérie FERNANDEZ à Madame Eva ROUSSEL, Madame Adeline GUILLEUX à Monsieur Christophe BELLENGER, Monsieur Tristan JACQUES à Monsieur Bertrand HOUILLON, Madame Martine LETOUBLON à Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Richard MEZIERES à Madame Danielle MAJCHERCZYK, Madame Catherine PERROTIN-RAUFASTE à Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI, Monsieur Ali RABEH à Madame Sandrine GRANDGAMBE, Monsieur Brice VOIRIN à Monsieur Laurent MAZAURY.

**Action Foncière**

**OBJET : 3 - (2024-288) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Voisins-le-Bretonneux - Approbation d'une convention d'intervention foncière entre la Communauté d'Agglomération, l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et la commune de Voisins-le-Bretonneux, sur les secteurs de la zone d'activité des Tilleuls et du parc d'affaires du Val Saint-Quentin**

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

**OBJET : 3 - (2024-288) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Voisins-le-Bretonneux - Approbation d'une convention d'intervention foncière entre la Communauté d'Agglomération, l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et la commune de Voisins-le-Bretonneux, sur les secteurs de la zone d'activité des Tilleuls et du parc d'affaires du Val Saint-Quentin**

## **Le Conseil Communautaire**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-10

**VU** l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016,

**VU** l'arrêté préfectoral n°78-2019-10-28-003 en date du 28 octobre 2019 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du renouvellement général des conseils municipaux à 76 membres,

**CONSIDERANT** que la commune de Voisins-le-Bretonneux, la Communauté d'Agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines et l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) ont signé le 14 octobre 2020 une convention d'intervention foncière sur le secteur d'intervention dit « zone d'activités des Tilleuls », qui arrivera à échéance le 30 juin 2025,

**CONSIDERANT** que Saint-Quentin-en-Yvelines et la ville de Voisins-le-Bretonneux souhaitent poursuivre ensemble la réflexion urbaine globale sur la zone d'activités des Tilleuls, qui constitue une centralité importante pour la commune,

**CONSIDERANT** que l'ambition affichée consiste à redonner une identité de centre-ville, tout en préservant un secteur d'activités, dans la continuité des études prospectives et pré-opérationnelles sur le cœur de ville en 2014 et 2015,

**CONSIDERANT** que l'objectif est de donner une dimension urbaine à ce secteur, répondant à la fois :

- à l'orientation d'aménagement et de programmation n°11 du PLUi « Vers un cœur de ville authentique, dynamique et accessible » identifié comme un secteur devant favoriser la mixité des fonctions urbaines et leur insertion dans un environnement urbain cohérent,
- à la volonté de poursuivre un maillage pour fluidifier la circulation et désenclaver le cœur de ville.

**CONSIDERANT** que par ailleurs, Saint-Quentin-en-Yvelines et la commune de Voisins-le-Bretonneux souhaitent aujourd'hui engager une réflexion sur le devenir du parc d'affaires du Val Saint-Quentin, situé au nord-est de la zone d'activités des Tilleuls, de l'autre côté de la RD 36,

**CONSIDERANT** que ce parc d'affaires, aménagé au début des années 2000, s'étend sur près de 10 ha (avec près de 6 ha d'espaces verts) et développe près de 44 000 m<sup>2</sup> de bureaux,

**CONSIDERANT** que, cependant, le manque de dynamisme de ce quartier d'affaires, se traduisant par une vacance locative en hausse ainsi qu'une baisse modérée mais constante des valeurs locatives, invite à réfléchir au devenir du site, notamment à sa programmation,

**CONSIDERANT** que l'arrivée prochaine, à l'horizon 2030, d'une gare de la ligne 18 du Grand Paris Express, à l'est de ce parc d'affaires, est également un élément de contexte à prendre en compte,

**CONSIDERANT** que c'est pourquoi Saint-Quentin-en-Yvelines et la commune de Voisins-le-Bretonneux souhaitent étudier les possibilités de mutation de ce site en un quartier mixte mêlant habitat et activité économique, qui permettrait notamment à la commune de pouvoir atteindre son objectif de 25 % de logements locatifs sociaux, conformément à la loi SRU,

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

**CONSIDERANT** que dans cette perspective, une étude urbaine et de programmation a été lancée sur le secteur du Val Saint-Quentin en juillet 2024,

**CONSIDERANT** que sur ces deux secteurs, la collectivité s'est ainsi dotée d'outils réglementaires et opérationnels d'aménagement adaptés pour lui permettre d'affiner les études sur ces périmètres :

- périmètre de prise en considération permettant de différer les réponses aux demandes d'autorisation d'urbanisme susceptibles de compromettre les études liées au projet d'aménagement (sursis à statuer) mis en place :
  - par délibération n°2019-327 du conseil communautaire du 26 septembre 2019, sur le secteur de la zone d'activités des Tilleuls,
  - par délibération n°2023-192 du conseil communautaire du 29 juin 2023, sur le secteur du parc d'affaires du Val Saint-Quentin.
- périmètre de veille foncière sur la ZA des Tilleuls par délibération n°2019-428 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines du 19 décembre 2019.

**CONSIDERANT** qu'afin de pouvoir poursuivre et accompagner l'aménagement de la zone d'activités des Tilleuls, et élargir l'intervention de l'EPFIF au secteur du Parc d'Affaires du Val Saint-Quentin, il est par conséquent proposé de signer une nouvelle convention d'intervention foncière couvrant les deux secteurs en question entre l'EPFIF, SQY et la commune de Voisins-le-Bretonneux,

**CONSIDERANT** qu'en effet, l'intégration du nouveau périmètre du Val Saint-Quentin nécessite des modifications substantielles à la convention signée le 14 octobre 2020, qui dépassent le cadre d'un simple avenant : une nouvelle convention doit donc être signée,

**CONSIDERANT** que cette nouvelle convention s'achèvera au plus tard le 31 décembre 2028 et débutera à compter de la date de sa signature,

**CONSIDERANT** que le montant de l'engagement financier de l'EPFIF sur cette nouvelle convention sera plafonné à 18 millions d'euros hors taxes,

**CONSIDERANT** que SQY a une obligation de rachat des biens acquis avant le terme prévu pour la convention, et a la possibilité de désigner un opérateur comme acquéreur, par substitution, ce dernier reprenant alors l'intégralité des engagements prévus dans la convention,

**CONSIDERANT** l'avis favorable de la Commission Aménagement et Mobilités du 7 mai 2025,

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**Article 1 :** Approuve les termes de la nouvelle convention d'intervention foncière entre la commune de Voisins-le-Bretonneux, Saint-Quentin-en-Yvelines et l'Établissement Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), portant sur le secteur de la zone d'activités des Tilleuls et celui du parc d'affaires du Val Saint-Quentin.

**Article 2 :** Autorise le Président, ou son représentant, à signer ladite convention d'intervention foncière.

**Adopté à la majorité par 70 voix pour , 1 voix contre (Monsieur AFONSO)**

**FAIT ET DELIBERE, SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.**

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**Le Président**

**Jean-Michel FOURGOUS**

*«signé électroniquement le 23/05/25*

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

## **CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE**

Entre

l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,  
la commune de Voisins-le-Bretonneux  
et la communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines

Entre

La commune de Voisins-le-Bretonneux représentée par son Maire, Alexandra ROSETTI dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ..... ;

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

La communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines représentée par son Président, Jean - Michel FOURGOUS dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil communautaire en date du 22 mai 2025 ;

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

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 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du ..... ;

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

## **PREAMBULE**

La ville de Voisins-le-Bretonneux fait partie de la communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines. Desservie par deux axes majeurs de déplacement, la RD 36 et la RD 91, elle occupe une position centrale au sein de l'agglomération. La commune compte 11 118 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Soumise à l'article 55 de la loi SRU, son taux de logements sociaux s'élève à 20 % en 2023.

Une réflexion urbaine globale est aujourd'hui menée par la communauté d'agglomération et la commune pour permettre la mutation de la zone d'activités des Tilleuls, située dans le centre-ville de ville de Voisins-le-Bretonneux. En ce sens, le secteur fait l'objet d'une orientation d'Aménagement et de Programmation au sein du Plan Local d'urbanisme (PLUi) qui vise à favoriser la mixité des fonctions urbaines et leur insertion dans un environnement urbain cohérent. La communauté d'agglomération a par ailleurs délibéré le 26 septembre 2019 sur la mise en place d'un périmètre d'étude sur ce secteur.

La commune de Voisins-le-Bretonneux et la Communauté d'Agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) souhaitent également réfléchir sur le potentiel devenir du parc d'affaires du Val Saint-Quentin. L'intégration de ce nouveau périmètre nécessitant des modifications qui dépassent le cadre d'un avenant, la présente convention de substitution est donc actée. Elle annule et remplace la précédente convention signée le 14 octobre 2020, tout en permettant la reprise des engagements et des dépenses de cette dernière.

Le Parc d'affaires est situé à l'est de la commune, en limite de la ville de Guyancourt. Il s'étend sur un peu moins de dix hectares et a été aménagé entre le début des années 2000 et 2010. Il développe près de 44 000 m<sup>2</sup> de bureaux et offre près de 6 hectares d'espaces verts. Ce parc d'affaires tertiaire souffre aujourd'hui d'une importante vacance locative. SQY, compétente à la fois en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et en matière d'aménagement, a voté une délibération en date du 29 juin 2023 instaurant un périmètre d'étude et de sursis à statuer d'une durée de 10 ans. La commune de Voisins-le-Bretonneux et la SQY s'engageront dans une modification de destination de la zone au PLUi afin de permettre la transformation de tout ou partie des immeubles de bureaux en logements. Un opérateur sera désigné par la commune de Voisins-le-Bretonneux et la SQY en vue de cette opération, permettant une sortie opérationnelle avant le terme de la convention.

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 Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI). Ils visent à contribuer notamment à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique.

La stratégie de transition écologique de l'EPFIF se décline en 4 axes dits « 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.

L'EPFIF, la commune et l'EPCI partagent le même objectif de produire du foncier à prix modéré pour répondre aux besoins des franciliens et des entreprises. Cet objectif induit des reventes sans effet spéculatif.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la commune de Voisins-le-Bretonneux et la communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines 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 :

## TABLE DES MATIERES

|                                                                                                                   |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION.....</b>                                                                 | <b>4</b> |
| ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION.....                                                                           | 4        |
| ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION.....                                                                           | 4        |
| ARTICLE 3 : ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION.....                                                            | 4        |
| ARTICLE 4 : SECTEURS ET MODALITES D'INTERVENTIONS DE L'EPFIF.....                                                 | 4        |
| ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPCI SUR LE PROGRAMME.....                                          | 4        |
| ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF.....                                                              | 5        |
| ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE .....                                                                               | 6        |
| ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES .....                                                                 | 6        |
| <b>II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION .....</b>                              | <b>6</b> |
| ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPCI NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA<br>CONVENTION ..... | 6        |
| ARTICLE 10 : ACQUISITIONS .....                                                                                   | 7        |
| ARTICLE 11 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS.....                                                                  | 7        |
| ARTICLE 12 : CESSIION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF.....                                                           | 8        |
| ARTICLE 13 : DISPOSITIFS DE SUIVI .....                                                                           | 9        |
| ARTICLE 14 : EVOLUTION DE LA CONVENTION .....                                                                     | 9        |
| ARTICLE 15 : TERME DE LA CONVENTION.....                                                                          | 10       |
| ARTICLE 16 : CONFORMITE RGPD.....                                                                                 | 10       |
| ARTICLE 17 : CONTENTIEUX.....                                                                                     | 11       |

**Article 1 : Objet de la convention**

La présente convention a pour objets de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF, la commune de Voisins-le-Bretonneux et la communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Voisins-le-Bretonneux dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Voisins-le-Bretonneux, la communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines et de l'EPFIF.

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

Les modalités d'intervention de l'EPFIF sont annexées à la présente convention (annexe 1).

**Article 2 : Durée de la convention**

La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre 2028.

**Article 3 : Enveloppe financière de la convention**

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 18 millions d'euros.

Au fur et à mesure des reventes de terrains acquis par l'EPFIF, les produits des cessions peuvent être réengagés, sans toutefois que le solde des recettes et des dépenses ne dépasse l'enveloppe de la convention.

Celle-ci couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF, dans le cadre de la présente convention.

**Article 4 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF****Veille foncière**

L'EPFIF procède, au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduits, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière permettant la mise en œuvre des objectifs de stratégie foncière et d'aménagement du territoire sur les périmètres dits « ZA des Tilleuls » et « Val Saint-Quentin » référencés en annexe 2.

**Unité foncière jouxtante**

Sur les secteurs définis en supra, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière jouxtante, sous la double condition que l'opportunité soit justifiée par la pertinence du projet et que l'incidence financière de l'acquisition soit compatible avec l'enveloppe de la convention.

**Article 5 : Engagements de la commune et de l'EPCI sur le programme****Contenu du programme**

Dans le cadre des périmètres de veilles, toute acquisition, notamment par préemption est conditionnée à la validation par les parties d'une programmation et d'un bilan économique spécifique. Le pourcentage de logements sociaux sur les terrains portés par l'EPFIF est d'au moins 35 %.

Compte tenu de la complexité des opérations de transformation de bureaux en logements, la Ville et l'EPCI s'engagent à solliciter un ou des opérateurs en amont de l'intervention de l'EPFIF sur le foncier du secteur du Val Saint-Quentin.

### **Qualité environnementale des opérations**

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique défini dans son Programme pluriannuel d'interventions. Ainsi les opérations doivent répondre aux objectifs de transition écologique de l'EPFIF qui se déclinent en 4 axes dits « ABCD » (détaillés en annexe 1 de la présente convention) :

- Contribuer à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols à l'échelle de l'ensemble des opérations de logements diffus de l'EPFIF en évitant d'impacter des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF).
- Contribuer au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville.
- Réduire l'impact carbone des bâtiments par l'utilisation de matériaux biosourcés et l'atteinte d'un niveau d'émission carbone anticipant les seuils de réglementation environnementale.
- Rechercher la valorisation et le réemploi des matériaux de déconstruction et la réhabilitation des bâtiments existants

Afin de tenir compte de la spécificité du contexte de chaque opération, ces objectifs sont adaptés aux enjeux et aux ambitions des collectivités. A cette fin, l'EPFIF les accompagnera dans la réalisation de diagnostics environnementaux afin de définir les objectifs de transition écologique propres à chaque opération.

### **Obligation de moyens**

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

### **Article 6 : Rachat des biens acquis par l'EPFIF**

#### **Rachat des biens par l'EPCI**

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, la communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines s'engage à racheter les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4 avant le terme de la convention (article 3 – Durée de la convention).

Le ou les signataires ciblés par le présent article comme supportant l'obligation de rachat sont désignés dans la présente convention comme « le signataire assumant l'obligation de rachat ».

#### **Possibilité de désignation d'un opérateur comme acquéreur, par substitution au signataire assumant l'obligation de rachat**

Le signataire assumant l'obligation de rachat peut également faire racheter les biens acquis par l'EPFIF par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'il désigne officiellement par courrier.

Dans ce cas, l'opérateur reprend l'intégralité des engagements prévus dans la présente convention. Le signataire assumant l'obligation de rachat reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libéré des obligations contractuelles en découlant.

## **Article 7 : Durées de portage**

### **Durée de portage**

Le portage, tous types d'intervention confondus, s'achève au plus tard au terme de la convention. Le rachat des biens par le signataire assumant l'obligation de rachat (ou un opérateur désigné par lui) doit donc impérativement intervenir avant le terme de la convention. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

## **Article 8 : Autres dispositions spécifiques**

### **Reprise des engagements issus d'une précédente convention**

Dans le cadre de la convention signée le 14 octobre 2020 entre la commune de Voisins-le-Bretonneux, l'EPCI Saint Quentin-en-Yvelines et l'EPFIF des études ont été lancées. Ces dépenses sont incluses de la présente convention (voir annexe 3).

## **II-Mise en œuvre de la convention : Conditions générales d'intervention**

## **Article 9 : Engagements de la commune et de l'EPCI nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention**

### **Procédures d'urbanisme**

Dans un délai compatible avec l'exécution de la présente convention, la commune et l'EPCI entament toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets, objets de la présente convention. En cas de besoin, ils s'engagent notamment à lancer des procédures d'aménagement, à favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires et à procéder à toute adaptation nécessaire.

A l'issue de l'étude en cours, la commune de Voisins-le-Bretonneux fera ses meilleurs efforts pour obtenir auprès de l'EPCI un changement de zonage au PLUi sur le secteur de veille du Val Saint-Quentin, permettant de développer un projet résidentiel.

### **Droits de préemption, de priorité et de délaissement**

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente et par substitution à la collectivité territoriale compétente dans les procédures de délaissement.

Selon les textes en vigueur, la commune et/ou l'EPCI délèguent, au cas par cas, leurs droits de préemption et de priorité à l'EPFIF.

Si l'autorité titulaire des droits de préemption et de priorité n'est pas signataire de la présente convention, la commune et/ou l'EPCI s'engagent à entamer toutes démarches pour parvenir à la délégation, au cas par cas, de ces droits à l'EPFIF.

### **Biens en l'état d'insalubrité ou de péril**

Pour les biens en état d'insalubrité ou manifestant un péril, en sus des modalités explicitées à l'article 3 des modalités techniques (annexe 1), la commune s'engage à mettre en place les dispositifs légaux adaptés à la situation avant toute acquisition par l'EPFIF.

## **Article 10 : Acquisitions**

### **Principes de l'intervention**

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'urbanisme et de l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006, l'EPFIF intervient pour le compte des collectivités et non en leurs noms. La présente convention ne confie pas de mandat, au sens de l'article 1984 du code civil, à l'EPFIF. L'EPFIF et les collectivités agissent dans le cadre d'une coopération n'obéissant qu'à des considérations d'intérêt public, conformément aux dispositions du droit relatif à la commande publique.

### **Modalités d'acquisition**

L'EPFIF procédera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions par tout moyen, et notamment :

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption et de priorité délégués par l'autorité titulaire ;
- par exercice du droit de délaissement, en substitution notamment des bénéficiaires d'emplacements réservés ;
- par voie d'expropriation.

En matière d'expropriation, l'EPFIF pourra accompagner la commune ou l'EPCI pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

### **Acquisition de propriétés publiques**

L'EPFIF n'a pas vocation à acquérir des biens qui seraient la propriété de la commune ou de l'EPCI. Toutefois, ces acquisitions peuvent avoir lieu si une valeur ajoutée est apportée par l'EPFIF :

- portage technique : démolition, dépollution, réalisation de travaux de proto-aménagement,
- nécessité de réaliser un remembrement avec d'autres fonciers.

Les biens sont alors acquis comme en matière amiable.

## **Article 11 : Modalités de portage des biens**

### **Principes relatifs aux modes de gestion**

Lorsque leur état le permet, une solution d'occupation des biens sera recherchée pour des usages économiques, sociaux, d'intérêt général ou innovants.

Les principes tarifaires pour les occupations consenties sont définis dans le PPI et précisés dans l'annexe 1 de la présente convention.

Pour les biens dont la gestion est complexe (bien occupés, présence d'activités,...), l'EPFIF en confie la gestion à un administrateur de biens. Pour les biens relevant d'une gestion simple de proximité ou qui répond à des besoins de logement temporaire (logements vacants, pavillons), la gestion est confiée à la commune.

### **Gestion et occupation des biens**

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire. Il peut ensuite en assurer la gestion, via un administrateur de biens ou en transférer la gestion et la jouissance à la commune ou l'EPCI.

### **Remise en gestion à l'administrateur de biens :**

Dans le cas d'une remise en gestion à un administrateur de biens, désigné conformément au code de la commande publique, l'EPFIF a la charge de la gestion courante, notamment l'entretien, la surveillance, la sécurisation et le cas échéant la perception des recettes locatives. L'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres dont l'état le permet.

L'EPFIF peut, pour ce faire contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

#### Transfert de gestion et de jouissance à la collectivité partenaire

Dans le cas d'un transfert de gestion et de jouissance du bien à la collectivité partenaire, le transfert est acté dans le cadre d'un procès-verbal de transfert de gestion et de jouissance. Conformément aux modalités techniques (annexe 1), le procès-verbal précisera les conditions du transfert et les obligations de la commune ou de l'EPCI.

Les principes généraux des obligations relevant de la commune dans le cadre de ce type de transfert sont :

- Le maintien de la conformité par rapport à l'utilisation qui est faite du bien, dans le but de prévenir tout désordre vis-à-vis des tiers et/ou occupants éventuels ;
- La sécurisation des biens afin de se prémunir de toute occupation illicite ;
- Le respect des règles et des normes relatives à la sécurité, la salubrité et la décence des biens ainsi que la mise en conformité du bien avec celles-ci ;
- La souscription d'une assurance sur le bien ;
- Un reporting a minima annuel sur l'année écoulée de la gestion du bien et l'occupation du bien.

La commune ou l'EPCI devra rechercher des solutions d'occupation pour les biens libres dont l'état le permet et dans le respect des réglementations en vigueur. Elle/Il est autorisé(e), selon les termes du procès-verbal, à faire occuper le bien et à contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Aucune occupation conclue sur les biens acquis par l'EPFIF ne peut dépasser le terme du portage (Article 7 - Durée de portage).

### **Article 12 : Cession des biens acquis par l'EPFIF**

#### **Principes de la cession**

Conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, en vigueur au jour de la signature de la présente convention, et à l'échelle de la présente convention, la cession au signataire assumant l'obligation de rachat, ou à l'opérateur désigné par lui, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. Le solde éventuel d'une opération ou plusieurs opérations est réimputé sur les autres opérations de la convention.

La présente convention prévoit des objectifs spécifiques en matière de programmation et de qualité environnementale des opérations. Il est convenu qu'en cas de mise en concurrence d'opérateurs pour la cession de charges foncières, la consultation porte sur la qualité du projet et non sur un dispositif d'enchères.

Dans le cas de cession de biens à un aménageur, la cession s'effectuera sur la totalité ou le cas échéant par phases d'aménagement complètes (lorsque l'aménagement est prévu sur plusieurs phases).

La cession des biens est précédée d'une promesse synallagmatique de vente qui fixe les échéances et fait l'objet d'un dépôt de garantie. Aucune condition suspensive de commercialisation n'est possible.

### **Détermination du coût de revient**

L'EPFIF ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le coût de revient correspond au prix d'acquisition incluant les frais annexes, auxquels se rajoutent les frais supportés par l'EPFIF, tels que les impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires et de sécurisation, entretien et tous honoraires versés à des tiers (dépenses d'études, de travaux, de mise en état des biens...). Lorsqu'elles existent, les subventions perçues pour la réalisation du projet et les recettes de gestion reçues par l'EPFIF pendant le portage, sont déduites du prix de cession.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, les cessions au profit du signataire assumant l'obligation de rachat sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

### **Sort des biens revendus à la collectivité**

L'action de l'EPFIF vise notamment à lutter contre tout phénomène spéculatif, cet objectif étant partagé par les collectivités.

Lors de toute cession de bien par l'EPFIF à une collectivité, un programme est défini entre les parties. Il optimise les efforts de l'EPFIF et est en adéquation avec le prix du foncier.

Lorsque la collectivité procède à la cession de tout ou partie des biens ainsi cédés, elle en informe l'EPFIF au moins deux mois avant le projet de vente et au plus tard un mois avant la saisine de son assemblée délibérante. Si une plus-value est dégagée à l'occasion de cette cession, elle doit permettre la réalisation d'une péréquation financière avec un ou des programmes d'ores et déjà définis au sein d'un ou de plusieurs périmètres de la présente convention. Le principe et la réalisation de cette péréquation sont fixés entre les parties.

Toute cession ayant pour but ou pour conséquence une plus-value sans rapport avec cette péréquation est interdite.

Le respect de cette obligation d'information et d'emploi de la plus-value commence dès la cession du ou des biens concernés par l'EPFIF et perdure pendant un délai d'un an à compter de cette cession. Elle doit être reportée dans tout acte de vente.

### **Article 13 : Dispositifs de suivi**

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la commune et l'EPCI un compte rendu annuel détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions et leur prix de cession prévisionnel.

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenues sont précisées dans les modalités techniques annexées à la présente convention.

### **Article 14 : Evolution de la convention**

#### **Modification de la convention**

La présente convention peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel. Les avenants peuvent porter sur les conditions spécifiques et générales d'intervention, dans le sens de l'évolution de l'intervention des parties.

## **Transformation des parties**

Les engagements prévus dans la présente convention se transmettent à la personne juridique issue de la transformation statutaire d'un des signataires.

En aucun cas, les modifications statutaires ou réglementaires d'une des parties ne sauraient être opposables à l'exécution de la convention.

## **Article 15 : Terme de la convention**

### **Equilibre financier de la convention**

S'il s'avère que le prix de vente final de l'ensemble des biens est inférieur au coût de revient, l'EPFIF en informe l'EPCI qui est tenu de lui verser la différence entre les deux prix.

### **Terme de la convention**

Les biens acquis par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention doivent être cédés au plus tard le dernier jour de la convention.

Si les biens acquis par l'EPFIF ont tous été revendus à la commune, l'EPCI ou l'opérateur désigné par eux, l'EPFIF procède à la clôture de la présente convention.

Si les cessions de biens acquis par l'EPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés (soit parce que l'ensemble des conditions suspensives ou résolutoires n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu), la convention arrivée à son terme continue à produire ses effets juridiques et financiers et l'EPFIF continue à porter les biens jusqu'à complet encaissement du prix, ou date ultime de réalisation de la clause résolutoire.

Conformément à l'article 6 (Rachat des biens acquis par l'EPFIF), en cas de rupture d'un acte (promesse de vente ou équivalent) ou si des biens ne sont pas cédés et ne font l'objet d'aucun acte de cession en cours d'exécution, l'EPFIF adresse une demande de rachat au signataire assumant cette obligation. Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte. Il est en droit de procéder à leur revente et jusqu'à la cession définitive, il en assume la gestion et tous les frais inhérents au portage.

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, l'EPCI est tenu de rembourser les dépenses de l'EPFIF sur présentation des justificatifs liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) menées en accord avec le signataire assumant l'obligation de rachat et en lien avec les secteurs définis à l'article 4, ou au recours à des prestataires (avocats ou sondages de sols par exemple).

### **Résiliation**

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, dès lors que les biens portés par l'EPFIF ont été cédés et qu'aucun bien n'est en portage.

## **Article 16 : Conformité RGPD**

Les parties s'obligent dans l'exécution de la présente convention au respect du Règlement Général de la Protection des Données n° 2016/679 (RGPD).

Toute information transmise à l'occasion de la mise en œuvre de la présente convention ou qui contiendrait, à quelque titre que ce soit, des éléments reconnus par la loi ou la jurisprudence comme

liés à la vie privée ou ayant un caractère personnel ou des données permettant d'identifier des personnes ne pourra être utilisée qu'aux seules fins explicitement prévues lors de sa communication. Il incombe notamment à chacun de s'assurer, sous sa responsabilité, des bases légales et finalités poursuivies, et plus généralement, d'assurer la licéité des traitements qu'il effectue et de ceux qu'il communique.

#### **Article 17 : Contentieux**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal compétent.

Fait à ..... le..... en trois exemplaires originaux.

La commune de  
Voisins-le-Bretonneux

La communauté d'agglomération de  
Saint-Quentin-en-Yvelines

Alexandra ROSETTI  
Le Maire

Jean-Michel FOURGOUS  
Le Président

L'Etablissement Public Foncier  
d'Ile-de-France

Gilles BOUVELOT  
Le Directeur Général

---

**Annexes :**

Annexe 1 : Modalités techniques d'intervention

Annexe 2 : Plans de délimitation du périmètre/site, visé à l'article 4

Annexe 3 : Tableau des dépenses visées à l'article 8