



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° : 2025-03-02
URBANISME 1.2

Nombre de membres composant
le Conseil Municipal : 33
Membres en exercice : 33

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, LE HUIT MARS

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DU RAINCY, DUMENT CONVOQUE PAR M. LE MAIRE, S'EST ASSEMBLE AU LIEU ORDINAIRE DE SES SEANCES, EN SESSION ORDINAIRE

Date de convocation :

27 février 2025

Date d'affichage :

28 février 2025

VOTE :

Pour : 18

Contre : 13

N. SULPIS

A. ACOCA

M. NUGUES

P. BIZOUERNE (Pvr D. BELOT)

S. LADISA (Pvr C. RAOULT)

N. RIBEMONT (Pvr N. CUADRADO)

D. PEREIRA

N. RONDEPIERRE

N. CUADRADO

P. DJOSSOUVI (Pvr N. RONDEPIERRE)

L. TCHARLAIAN (Pvr à D. PERIERA)

PM. SALLE

C. RAOULT

D. BELOT

Présents : Jean-Michel GENESTIER - Maire, Chantal RATEAU, Montasser CHARNI, Marie-Thérèse CORDONNIER, Didier GERVAIS, Sonia BEAUFREMEZ, Annie SONRIER, Thomas VAUTRIN, Adjoints au Maire
Michel BARRIERE, Marc LAMBLIN, Noëlle SULPIS, Arlette ACOCA, Gilbert MINELLI, Michel NUGUES, Nicolas REDON, Steve EGOUNLETI, David PEREIRA, Nicolas CUADRADO, Nicolas RONDEPIERRE, Pierre-Marie SALLE, Corinne RAOULT, Michel ROUBY, Olivier BELLATON, Bernard CACACE, Didier BELOT.

Absents et représentés : Patricia BIZOUERNE (pouvoir à Didier BELOT), Patricia DJOSSOUVI (pouvoir à Nicolas RONDEPIERRE), Sandrine LADISA (pouvoir à Corinne RAOULT), Sacha CAUDRON (pouvoir à Sonia BEAUFREMEZ) Nathalie RIBEMONT (pouvoir à Nicolas CUADRADO), Jocelyne PAIGNON (pouvoir à Annie SONRIER), Lydia TCHARLAIAN (pouvoir à David PEREIRA)

SECRÉTAIRE DE SEANCE : Thomas VAUTRIN

Objet :

APPROBATION D'UNE CONVENTION D'INTERVENTION DE VEILLE FONCIERE AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS GRAND EST ET L'ETABLISSEMENT FONCIER D'ILE-DE-FRANCE

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire

NOTE DE SYNTHÈSE :

Depuis 2015, l'EPFIF accompagne sur l'ensemble du territoire la commune du Raincy dans le développement de programmes de logements aidés au regard de l'état de carence de la commune au titre de la loi SRU.

L'EPFIF a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en oeuvre des projets urbains des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise et conseil utile en matière foncière.

Ces actions se déclinent en deux types :

➤ Conseil :

- L'objectif est de définir, en lien avec la ville une stratégie foncière à la lumière d'éléments de diagnostic : observation des mutations et des prix, étude de mutabilité, proposition d'une stratégie foncière, repérage des périmètres pouvant muter à court et moyen terme.

Accusé de réception en préfecture
093-219300621-20250317-2025-03-02-DE
Date de télétransmission : 17/03/2025
Date de réception préfecture : 17/03/2025

- Ces éléments permettent d'éclairer la collectivité sur les répercussions de ses choix urbanistiques et de définir la stratégie d'intervention de l'EPFIF dans l'accompagnement des projets portés par la commune.
- Lorsque des périmètres de projets sont repérés, l'EPFIF apporte à la Ville les éléments sur les contraintes propres à chaque site, des scénarios de programmes, et des solutions pour atteindre l'équilibre financier pour chaque opération lorsque cela est nécessaire.
- L'action foncière de l'EPFIF est ensuite engagée, à la condition de réunir :
 - Une validation par la Ville d'un projet, et en cas de nécessité, des conditions permettant à ce projet d'atteindre l'équilibre financier.
 - Un calendrier de développement partagé avec la ville.
- Action opérationnelle en mode projet :
 - L'action foncière de l'EPFIF vise à acquérir les parcelles concernées par le secteur de projet validé, par tous les moyens juridiques (amiable, préemption, expropriation si nécessaire).
 - Une fois « prêt à l'emploi », le foncier est cédé à un opérateur qui construira l'opération selon les critères retenus par la ville.
- Durée de la convention :

La convention prendra effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achèvera au plus tard le 30 juin 2030.

Les modalités d'acquisition, annexées à la présente délibération, sont clairement détaillées et définies dans la Convention d'Intervention Foncière (CIF), dans l'annexe n°1 « Modalités techniques d'intervention », qui décline les modalités de travail entre la Commune, l'EPT et l'EPFIF, et l'annexe n°2 « Tableau des parcelles acquises visées à l'article 7 ».

Périmètre de veille foncière de l'EPFIF sur la commune du Raincy



- Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2121-29 et suivants,
- Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.324-1 à L.324-10,
- Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Vu** le Décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France,
- Vu** la Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, et notamment son article 59,
- Vu** le Décret n° 2015-1662 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Noisy-le-Grand,
- Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.5211-1 et L.5211-8,
- Vu** la présentation en commission de la Vie Municipale en date du

Grand Paris
Date de réception en préfecture : 093-219300621-20250317-2025-03-02-DE
Date de télétransmission : 09/03/2025
Date de réception préfecture : 17/03/2025

Considérant que l'action de l'EPFIF comporte plusieurs avantages :

- L'acquisition foncière permet une maîtrise du prix du foncier, de lutter contre les mouvements spéculatifs, ce qui à terme permet d'améliorer la qualité du projet,
- Le temps de portage offre le temps nécessaire au remembrement, et à la définition du projet. Cela permet une mise en concurrence des opérateurs favorisant ainsi l'émergence de projet mixte, et plus ambitieux,

Considérant que l'intervention de l'EPFIF a pour vocation d'identifier des opportunités foncières permettant la réalisation d'opérations de logements y compris aidés,

Considérant le projet de Convention d'Intervention Foncière proposé par l'EPFIF, l'annexe n°1 « Modalités techniques d'intervention », qui décline les modalités de travail entre la Commune, l'EPT et l'EPFIF et l'annexe n°2 « Tableau des parcelles acquises visées à l'article 7 »,

LE CONSEIL MUNICIPAL APRES EN AVOIR DELIBERE DECIDE :

Article 1 : D'APPROUVER la Convention d'Intervention Foncière (CIF) proposée par l'EPFIF, l'annexe n°1 « Modalités techniques d'intervention », qui décline les modalités de travail entre la Commune, l'EPT et l'EPFIF et l'annexe n°2 « Tableau des parcelles acquises visées à l'article 7 », ci-joints,

Article 2 : La convention prendra effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achèvera au plus tard le 30 juin 2030.

Article 3 : AUTORISE le Maire à signer et exécuter ladite Convention d'Intervention Foncière (CIF), ainsi que tous les actes en découlant.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits
(au registre suivent les signatures)
POUR EXTRAIT ET CONFORME

JEAN-MICHEL GENESTIER
LE MAIRE

La présente Délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès de la commune ; étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'Article R 421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de, respectivement un et deux mois, pour saisir le Tribunal.

Accusé de réception en préfecture
093-219300621-20250317-2025-03-02-DE
Date de télétransmission : 17/03/2025
Date de réception préfecture : 17/03/2025