

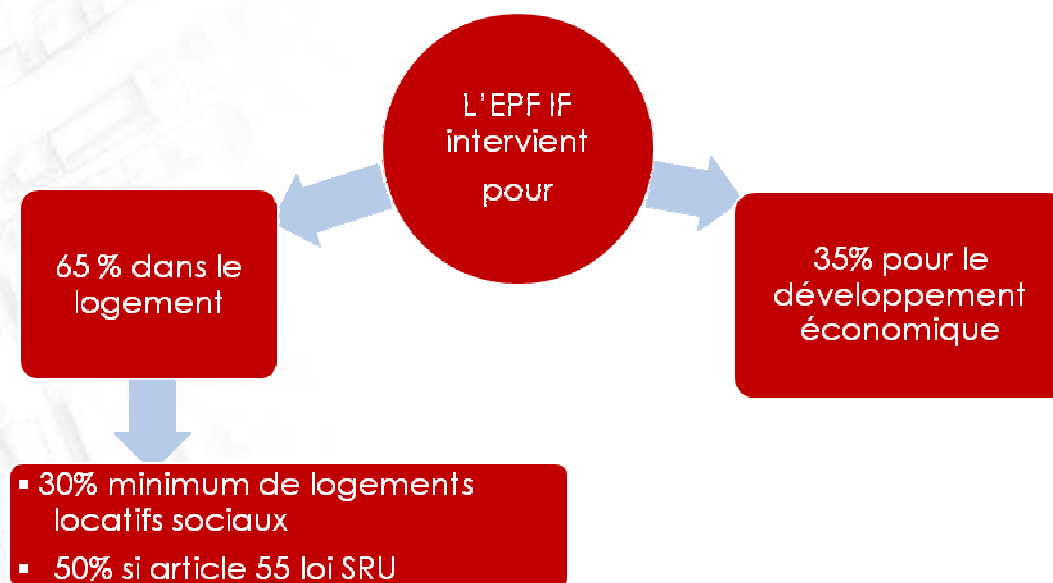
Action Foncière et gestion des sites et sols pollués

Intégrer la dimension « sols pollués » dans les négociations foncières

8 juin 2015 - Judith Cubertafond

L'EPFIF, un opérateur foncier

- ✓ Créé en 2007
- ✓ Pour le compte des collectivités dans le cadre de conventions d'interventions foncières (CIF ou PPIF)
- ✓ Pour aider à la création de logements et soutenir l'activité économique



152 conventions validées pour un engagement de 2 033 000 €

Interventions validées par le Bureau au 01/05/2015

75 - PARIS
1 - PARIS

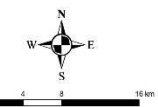
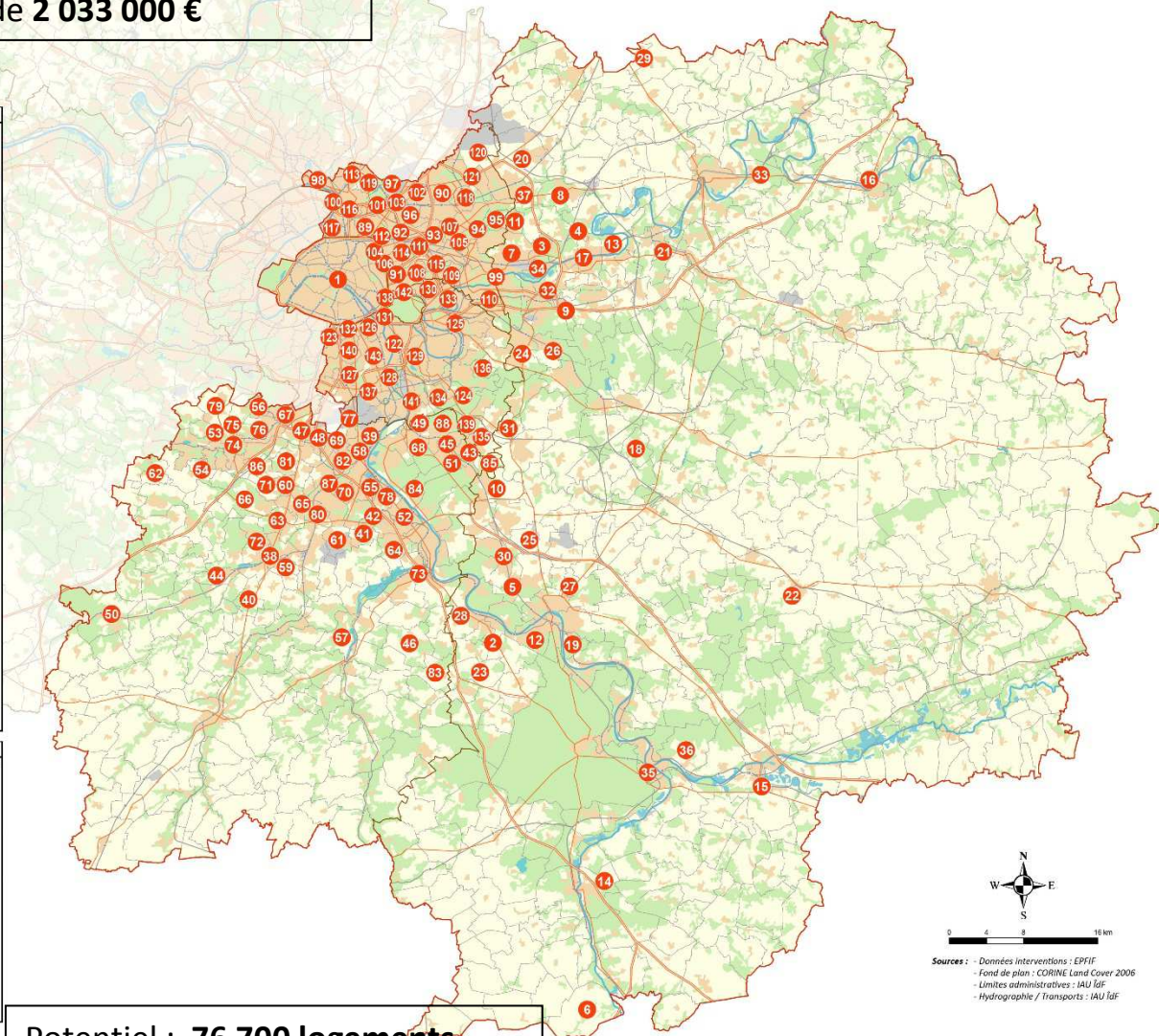
77 - SEINE-ET-MARNE
2 - BOISSIS-LE-ROI
3 - BROU-SUR-CHANTERRE / CA MARNE ET CHANTERRE
4 - CARMET / CA MARNE ET GONDRE
5 - CESSON / EPA SENART
6 - CHATEAU-LANDON
7 - CHELLES / CA MARNE ET CHANTERRE
8 - CLAYE-SOULLY
9 - COLLEGIEN / CA MARNE ET GONDRE
10 - COMBS LA VILLE
11 - COURTREY / CA MARNE ET CHANTERRE
12 - DAMMARIEN-LES-YS / CA MELUN VAL DE SEINE
13 - DAMPIERRE / CA MARNE ET GONDRE
14 - DAVAILLY / CC PAYS DE MONDRIEN / GDT
15 - ESMANS / MONTEAUX-FAULT-YONNE /
VARENNES-SUR-SEINE / CC DES DEUX FLEUVES
16 - LA FERTE-SOUS-JOUARE
17 - LADRY-SUR-MARNE / JOZANVILLE /
THORIGNY-SUR-MARNE / CA MARNE ET GONDRE
18 - LIVERY-BRE
19 - LIVERY-SUR-SEINE
20 - MITRY-MORY
21 - MONTREY
22 - NANGIS / CC LA BRIE NANGISSENNIE
23 - FERTES
24 - PONTAULT-COMBAULT / CA LA BRIE FRANCAISSE
25 - REAU / EPA SENART
26 - ROSSIGNY-BRE / CA LA BRIE FRANCAISSE
27 - RUBELLES
28 - SAINT-FARGEAU-PONTHIERRE
29 - SAINT-PATHUS
30 - SAVIGNY-LE-TEMPLE
31 - SAVIGNY-LE-TEMPLE / EPA SENART
32 - SERVON
33 - TONCY / SAN MARNE LA VALLEE - VAL MAUREL
34 - TRILPORT
35 - VAIRES-SUR-MARNE
36 - VAIRES-SUR-MARNE / CA MARNE ET CHANTERRE
37 - VERTEUIL-LES-SABLONS
38 - VERNON-LE-CELLE-SUR-SEINE
39 - VILLEPARIS

93 - SEINE-SAINT-DENIS
89 - ALBERTVILLE / CA PLAIN COMMUNE
90 - ALNAY-SOUS-BOIS
91 - BAGNOLET
92 - BOBIGNY / CA EST ENSEMBLE
93 - BONDY / CA EST ENSEMBLE
94 - CLICHY-SOUS-BOIS
95 - COLOMBES
96 - DRANCY
97 - DUGNY
98 - EPINAY-SUR-SEINE / CA PLAIN COMMUNE
99 - GOURNAY-SUR-MARNE
100 - L'ILE-SAINT-DENIS / CA PLAIN COMMUNE
101 - LA COURNEUVE / CA PLAIN COMMUNE
102 - LE BLANC-MESNIL
103 - LE BOULET
104 - LE PRE-SAINT-GERVAIS
105 - LE RAINCY
106 - LES LILAS
107 - LES PAVILLONS-SOUS-BOIS
108 - MONTREUIL / CA EST ENSEMBLE
109 - NOUILLY-PLAISANCE
110 - NOSSY-LE-GRAND (2)
111 - NOSSY-LE-SEC / CA EST ENSEMBLE
112 - PANTIN / CA EST ENSEMBLE
113 - PIERREFITTE-SUR-SEINE / CA PLAIN COMMUNE
114 - ROCHAMVILLE / CA EST ENSEMBLE
115 - ROSNY-SOUS-BOIS
116 - SAINT-DENIS / CA PLAIN COMMUNE (2)
117 - SAINT-DENIS
118 - SEVIGNY
119 - STAINS / CA PLAIN COMMUNE
120 - TREMBLAY-EN-FRANCE
121 - VILLEPIERRE

(2) Nombre de conventions validées :
152 conventions validées sur 146 communes

91 - ESSONNE
38 - ARPAJON / CC ARPAJONNAIS
39 - ATHIS-MONS / CA LES PORTES DE L'ESSONNE
40 - BOSSY-SOUS-SAINT-YON
41 - BONDROUILLE / CA EVRY CENTRE ESSONNE
42 - BONDROUILLE / RIS-ORANGIS / CA EVRY CENTRE ESSONNE
43 - BOUSSY-SANT-ANTOINE / CA VAL D'YERRES
44 - BRUELLET / CC ARPAJONNAIS
45 - BRUNOY / CA VAL D'YERRES
46 - CHAMPCLET
47 - CHAMPLAN / CHILLY-MAZARIN / MESSY /
CAULIOT-ESSONNE / EP PARIS-SACLAY
48 - CHILLY-MAZARIN
49 - CROISNE
50 - DOUJERIN
51 - EPINAY-SOUS-SENAI
52 - EVRY / CA EVRY CENTRE-ESSONNE
53 - GFI-SUR-PIETRE / ORSAI / CA PLATEAU DE SACLAY /
EP PARIS-SACLAY
54 - GOMETTE-LE-CHATEL
55 - GRIGNY / CA LES LACS DE L'ESSONNE
56 - IGNY / CA PLATEAU DE SACLAY
57 - ITTEVILLE
58 - JUVESY-SUR-ORGE / CA LES PORTES DE L'ESSONNE
59 - LA NOUVILLE / CC ARPAJONNAIS
60 - LA VILLE-DU-ROIS
61 - LE FLESSIS-PATE
62 - LES MOULIERES
63 - LINGS
64 - LISSES
65 - LONGPONT-SUR-ORGE
66 - MANDOUSSIS
67 - MASSY
68 - MONTGERON
69 - MORGANIS
70 - MORSANG-SUR-ORGE
71 - MORSANG-SUR-ORGE / CA VAL D'ORSE
72 - NOZAY
73 - OLLIVILLER / CC ARPAJONNAIS
74 - ORMAI
75 - ORSAI
76 - ORSAI / SACLAY / CA PLATEAU DE SACLAY /
EP PARIS-SACLAY
77 - PALAISEAU
78 - PALAISEAU / CA PLATEAU DE SACLAY
79 - PARAY-VILLE-POSTE / CA LES PORTES DE L'ESSONNE
80 - RIS-ORANGIS / CA EVRY CENTRE ESSONNE
81 - SACLAY / EP PARIS-SACLAY
82 - SAINT-ANGELE-SUR-ORGE
83 - SAULX-LES-CHATELLEUX
84 - SAVIGNY-SUR-ORGE
85 - SOISSY-SUR-SEINE
86 - VARENNES-SUR-SEINE
87 - VILLERIEUX-SUR-ORGE
88 - YERRES / CA VAL D'YERRES

94 - VAL-DE-MARNE
122 - ALFORTVILLE / CA PLAIN CENTRALE DU VAL-DE-MARNE
123 - ARCEUIL / CA VAL DE BIEVRE
124 - BOISSY-SAINTE-LEGER
125 - CHAMPIGNY-SUR-MARNE
126 - CHARENTON-LE-POINT
127 - CHIVILLY-PLAINE / EPA ORSA
128 - CHOSY-LE-ROI
129 - CHOSY-LE-ROI / EPA ORSA
130 - CRETEIL
131 - FONTENAY-SOUS-BOIS
132 - FONTENAY-SOUS-BOIS
133 - FONTENAY-SOUS-BOIS
134 - FONTENAY-SOUS-BOIS
135 - FONTENAY-SOUS-BOIS
136 - FONTENAY-SOUS-BOIS
137 - FONTENAY-SOUS-BOIS
138 - FONTENAY-SOUS-BOIS
139 - FONTENAY-SOUS-BOIS
140 - FONTENAY-SOUS-BOIS
141 - FONTENAY-SOUS-BOIS
142 - FONTENAY-SOUS-BOIS
143 - FONTENAY-SOUS-BOIS
144 - FONTENAY-SOUS-BOIS
145 - FONTENAY-SOUS-BOIS
146 - FONTENAY-SOUS-BOIS
147 - FONTENAY-SOUS-BOIS
148 - FONTENAY-SOUS-BOIS
149 - FONTENAY-SOUS-BOIS
150 - FONTENAY-SOUS-BOIS
151 - FONTENAY-SOUS-BOIS
152 - FONTENAY-SOUS-BOIS
153 - FONTENAY-SOUS-BOIS
154 - FONTENAY-SOUS-BOIS
155 - FONTENAY-SOUS-BOIS
156 - FONTENAY-SOUS-BOIS
157 - FONTENAY-SOUS-BOIS
158 - FONTENAY-SOUS-BOIS
159 - FONTENAY-SOUS-BOIS
160 - FONTENAY-SOUS-BOIS
161 - FONTENAY-SOUS-BOIS
162 - FONTENAY-SOUS-BOIS
163 - FONTENAY-SOUS-BOIS
164 - FONTENAY-SOUS-BOIS
165 - FONTENAY-SOUS-BOIS
166 - FONTENAY-SOUS-BOIS
167 - FONTENAY-SOUS-BOIS
168 - FONTENAY-SOUS-BOIS
169 - FONTENAY-SOUS-BOIS
170 - FONTENAY-SOUS-BOIS
171 - FONTENAY-SOUS-BOIS
172 - FONTENAY-SOUS-BOIS
173 - FONTENAY-SOUS-BOIS
174 - FONTENAY-SOUS-BOIS
175 - FONTENAY-SOUS-BOIS
176 - FONTENAY-SOUS-BOIS
177 - FONTENAY-SOUS-BOIS
178 - FONTENAY-SOUS-BOIS
179 - FONTENAY-SOUS-BOIS
180 - FONTENAY-SOUS-BOIS
181 - FONTENAY-SOUS-BOIS
182 - FONTENAY-SOUS-BOIS
183 - FONTENAY-SOUS-BOIS
184 - FONTENAY-SOUS-BOIS
185 - FONTENAY-SOUS-BOIS
186 - FONTENAY-SOUS-BOIS
187 - FONTENAY-SOUS-BOIS
188 - FONTENAY-SOUS-BOIS
189 - FONTENAY-SOUS-BOIS
190 - FONTENAY-SOUS-BOIS
191 - FONTENAY-SOUS-BOIS
192 - FONTENAY-SOUS-BOIS
193 - FONTENAY-SOUS-BOIS
194 - FONTENAY-SOUS-BOIS
195 - FONTENAY-SOUS-BOIS
196 - FONTENAY-SOUS-BOIS
197 - FONTENAY-SOUS-BOIS
198 - FONTENAY-SOUS-BOIS
199 - FONTENAY-SOUS-BOIS
200 - FONTENAY-SOUS-BOIS
201 - FONTENAY-SOUS-BOIS
202 - FONTENAY-SOUS-BOIS
203 - FONTENAY-SOUS-BOIS
204 - FONTENAY-SOUS-BOIS
205 - FONTENAY-SOUS-BOIS
206 - FONTENAY-SOUS-BOIS
207 - FONTENAY-SOUS-BOIS
208 - FONTENAY-SOUS-BOIS
209 - FONTENAY-SOUS-BOIS
210 - FONTENAY-SOUS-BOIS
211 - FONTENAY-SOUS-BOIS
212 - FONTENAY-SOUS-BOIS
213 - FONTENAY-SOUS-BOIS
214 - FONTENAY-SOUS-BOIS
215 - FONTENAY-SOUS-BOIS
216 - FONTENAY-SOUS-BOIS
217 - FONTENAY-SOUS-BOIS
218 - FONTENAY-SOUS-BOIS
219 - FONTENAY-SOUS-BOIS
220 - FONTENAY-SOUS-BOIS
221 - FONTENAY-SOUS-BOIS
222 - FONTENAY-SOUS-BOIS
223 - FONTENAY-SOUS-BOIS
224 - FONTENAY-SOUS-BOIS
225 - FONTENAY-SOUS-BOIS
226 - FONTENAY-SOUS-BOIS
227 - FONTENAY-SOUS-BOIS
228 - FONTENAY-SOUS-BOIS
229 - FONTENAY-SOUS-BOIS
230 - FONTENAY-SOUS-BOIS
231 - FONTENAY-SOUS-BOIS
232 - FONTENAY-SOUS-BOIS
233 - FONTENAY-SOUS-BOIS
234 - FONTENAY-SOUS-BOIS
235 - FONTENAY-SOUS-BOIS
236 - FONTENAY-SOUS-BOIS
237 - FONTENAY-SOUS-BOIS
238 - FONTENAY-SOUS-BOIS
239 - FONTENAY-SOUS-BOIS
240 - FONTENAY-SOUS-BOIS
241 - FONTENAY-SOUS-BOIS
242 - FONTENAY-SOUS-BOIS
243 - FONTENAY-SOUS-BOIS
244 - FONTENAY-SOUS-BOIS
245 - FONTENAY-SOUS-BOIS
246 - FONTENAY-SOUS-BOIS
247 - FONTENAY-SOUS-BOIS
248 - FONTENAY-SOUS-BOIS
249 - FONTENAY-SOUS-BOIS
250 - FONTENAY-SOUS-BOIS
251 - FONTENAY-SOUS-BOIS
252 - FONTENAY-SOUS-BOIS
253 - FONTENAY-SOUS-BOIS
254 - FONTENAY-SOUS-BOIS
255 - FONTENAY-SOUS-BOIS
256 - FONTENAY-SOUS-BOIS
257 - FONTENAY-SOUS-BOIS
258 - FONTENAY-SOUS-BOIS
259 - FONTENAY-SOUS-BOIS
260 - FONTENAY-SOUS-BOIS
261 - FONTENAY-SOUS-BOIS
262 - FONTENAY-SOUS-BOIS
263 - FONTENAY-SOUS-BOIS
264 - FONTENAY-SOUS-BOIS
265 - FONTENAY-SOUS-BOIS
266 - FONTENAY-SOUS-BOIS
267 - FONTENAY-SOUS-BOIS
268 - FONTENAY-SOUS-BOIS
269 - FONTENAY-SOUS-BOIS
270 - FONTENAY-SOUS-BOIS
271 - FONTENAY-SOUS-BOIS
272 - FONTENAY-SOUS-BOIS
273 - FONTENAY-SOUS-BOIS
274 - FONTENAY-SOUS-BOIS
275 - FONTENAY-SOUS-BOIS
276 - FONTENAY-SOUS-BOIS
277 - FONTENAY-SOUS-BOIS
278 - FONTENAY-SOUS-BOIS
279 - FONTENAY-SOUS-BOIS
280 - FONTENAY-SOUS-BOIS
281 - FONTENAY-SOUS-BOIS
282 - FONTENAY-SOUS-BOIS
283 - FONTENAY-SOUS-BOIS
284 - FONTENAY-SOUS-BOIS
285 - FONTENAY-SOUS-BOIS
286 - FONTENAY-SOUS-BOIS
287 - FONTENAY-SOUS-BOIS
288 - FONTENAY-SOUS-BOIS
289 - FONTENAY-SOUS-BOIS
290 - FONTENAY-SOUS-BOIS
291 - FONTENAY-SOUS-BOIS
292 - FONTENAY-SOUS-BOIS
293 - FONTENAY-SOUS-BOIS
294 - FONTENAY-SOUS-BOIS
295 - FONTENAY-SOUS-BOIS
296 - FONTENAY-SOUS-BOIS
297 - FONTENAY-SOUS-BOIS
298 - FONTENAY-SOUS-BOIS
299 - FONTENAY-SOUS-BOIS
300 - FONTENAY-SOUS-BOIS



Sources : - Données interventions : EPFIF
- Fond de plan : CORINE Land Cover 2006
- Limites administratives : IAU IdF
- Hydrographie / Transports : IAU IdF

**Potentiel : 76 700 logements
3 246 000 m²**

L'EPFIF produit du foncier « prêt à l'emploi »

- ✓ L'acquisition et le portage temporaire du foncier
 - mettre le foncier sous maîtrise publique le temps de l'élaboration des projets
- ✓ Les travaux de remise en état du foncier acquis : démolition, remembrement
 - livrer un foncier « prêt à l'emploi » aux constructeurs et aménageurs et revente (à prix de revient)
- ✓ L'expertise associée en matière d'économie du foncier : conseils, faisabilité, diagnostics fonciers et

expertise technique et juridique en sites et sols pollués

1

Anticiper la dimension « sols pollués » dans les négociations par une expertise interne

- Le rôle du pôle Sites et Sols pollués :
 - cerner au mieux les enjeux environnementaux liés aux acquisitions et aux cessions de l'EPFIF.
- L'organisation
 - L'expertise interne technique et juridique
 - Une approche sites et sols polluée bien ancrée dans la méthodologie de travail

Le plus en amont possible

Analyser en interne les besoins liés à la négociation foncière

En fonction:

- du contexte d'acquisition ou de revente
 - Amiable, préemption ou expropriation
 - Propriétaire non exploitant
 - Propriétaire exploitant
 - Marchand de bien
 - ICPE
- du risque de pollution des sols :
 - type d'activité (anciennes activités industrielles, entrepôt, pavillons...),
 - bases de données (préfectures, BASIAS, BASOL)
 - contexte historique (zone d'activité sur anciennes parcelles agricoles, industrie le long d'un canal, pavillon sur anciennes carrières remblayées...)
- des éléments déjà disponibles

permet de bien cadrer le besoin et l'objectif des études

3

Faire réaliser les études nécessaires par les bureaux d'études

- Le BE est saisi suite à cette première analyse
- Marché à bon de commande sur ensemble des études nécessaires (avantage / inconvénient marché à bon de commande)
- Pilotage des bureaux d'études :
 - EHD, Diagnostics, Plans de gestion, Estimations financières de dépollution, études géotechniques
 - compétence SSP interne

Pour cerner tous les risques

Intégrer les risques dans la négociation foncière

- Identifier les contraintes liées au sol
- Estimer les enjeux financiers dans le cadre du futur projet d'aménagement (coûts de dépollution, surcoûts géotechniques)
 - Scénarios
 - Hypothèse 0 : coût d'évacuation des sources concentrées quelque soit le projet d'aménagement
 - Hypothèse 1 et suivantes : Surcoût d'évacuation des terres dans le cadre du projet d'aménagement
 - Moins l'estimation présente d'incertitude plus la fourchette de négociation est précise
- Clarifier la situation administrative ICPE du bien

Un enjeux clefs de la négociation à faire figurer dans l'acte de vente

Sécuriser les conditions de la négociation dans l'acte de vente

- Faire coïncider : la responsabilité, la connaissance de la pollution des sols et le prix
- Veiller à la rédaction des clauses environnementales adéquates:
 - Obligation d'information du vendeur
 - Ne pas parler de « dépollution »
 - Responsabilité

Depuis la création de l'EPFIF 70% des sites acquis ont fait l'objet d'études approfondies

- 70% des sites acquis par l'EPFIF en IDF (de types activités, entrepôts et terrain) ont été étudiés par le pôle SSP
- Sur 61 terrains étudiés, 56% des terrains ont fait l'objet d'un diagnostic.
- En 2014, nous avons passé 69 bons de commande pour un montant total de 380 000 euros HT réparti sur 105 études

Les différentes typologies de pollution rencontrées à l'EPFIF

- Sur l'ensemble des terrains diagnostiqués :
 - 6% font l'objet d'une pollution industrielle lourde (pollution due aux activités présentes et passées, étendue à l'ensemble du site,)
 - 41 % font l'objet d'une pollution ponctuelle (exemple : fuite d'une cuve)
- Sur 75 % des terrains diagnostiqués, on note la présence de remblais qui devront être envoyés en décharge spécialisée (induisant un surcoût financier pour l'opération) en cas d'évacuation pour la réalisation de sous-sol.

La loi ALUR : quel impact pour les négociations foncières de L'EPFIF?

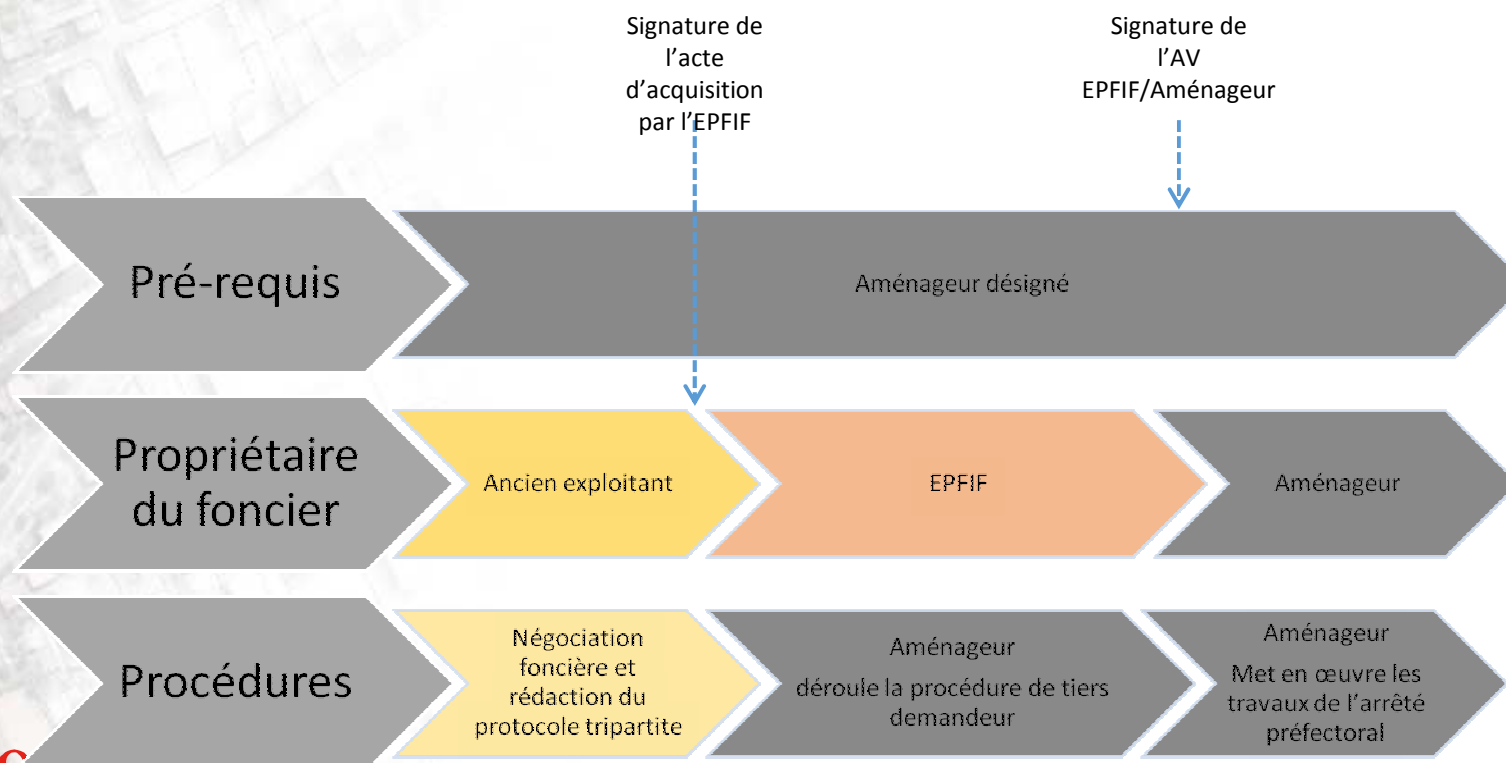
L'EPF IF peut il être un Tiers intéressé ?

- La procédure proposée par le décret implique que le projet soit clairement défini. Il faudrait donc que cette qualité soit transférable à l'opérateur final. Or ce n'est pas envisagé pour l'instant.
- Se pose également la question des garanties financières

=> l'EPF n'utilisera pas cette procédure

La procédure de tiers demandeurs inapplicable par l'EPFIF

- La mise en œuvre de la procédure de tiers demandeur dans le cadre de la mission de l'EPFIF est possible par l'aménageur désigné



La loi ALUR : un impact très limité dans la dimension « sols pollués » des négociations

- SIS
 - Informations déjà recherchée systématiquement par tout acquéreur sachant
- Responsabilité du propriétaire
 - Avant acquisition : clarifie la responsabilité du propriétaire vendeur
 - Après acquisition : une bonne prise en compte de la pollution des sols en amont de l'acquisition permet de se prémunir du risque de requalification de propriétaire négligent

Je vous remercie de votre attention