



**AN 2023
23-073**

République Française
Liberté Egalité Fraternité
Commune d'Aubergenville

Département des Yvelines
Arrondissement de Mantes-la-Jolie
Canton d'Aubergenville

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL D'AUBERGENVILLE

L'an deux mille VINGT-TROIS, le 22 novembre à vingt heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique ordinaire, à la mairie au 1 avenue de la Division Leclerc, sous la présidence de M. Gilles LÉCOLE, Maire d'Aubergenville,

Présents :

M. Gilles LÉCOLE, Mme Virginie MEUNIER, M. Didier JAHIER, Mme Fabienne PAULIN, M. Thierry RIHOUEY, Mme Sylvia PADIOU, M. Dimitri MENDY, Mme Marie-Christine LOZACH-PAÏOLA, M. Carlos SOARES, Mme Laurence DENAND, Mme Agnès CHEVALIER, M. André GODINEAU, M. Olivier CATTELAÏN, M. Ali HADIK, Mme Elodie MACHADO, M. Mario MANCUSO, Mme Florence VARIN, M. Lionel LECLER, M. Edward DANGELOT, Mme Peggy FRANÇOIS, Mme Nathalie COLAS, M. Thierry MONTANGERAND, Mme Nadette PRUVOST, M. Jean-Yves SAUVÉ, M. Philippe BASSET, M. Philippe GARCIA, Mme Denise AMBLARD, M. Philippe GOMMARD

Absents ayant donné procuration :

Mme Sophie PRIMAS, procuration à M. Gilles LÉCOLE
Mme Faïza BOUJAOUANE-EL ALAMI, procuration à Mme Marie-Christine LOZACH-PAÏOLA
Mme Myriam DARGENT, procuration à Mme Laurence DENAND

Absents excusés :

M. Joël DANIEL, Mme Véronique WERNLÉ-LIORZOU,

Mme Sylvia PADIOU est élue secrétaire de séance

DATE DE LA CONVOCATION :

15/11/2023

NOMBRE DE CONSEILLERS :

En exercice	33
Présents	28
Votants	31

DATE D'AFFICHAGE :

15/11/2023

OBJET : BILAN DE L'ÉTAT FONCIER DÉTENU PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE (EPFIF) POUR LE COMPTE DE LA VILLE - ANNEE 2022

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L2241-1,

Vu la délibération n°17-050 du 30 juin 2017, autorisant la Ville à signer avec l'Établissement public foncier des yvelines (EPFIF) une nouvelle convention d'intervention foncière se substituant à la convention d'action foncière du 25 novembre 2014,

REÇU EN PREFECTURE

le 30/11/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-217800291-20231122-DEL23_073-D

Vu la convention d'intervention foncière signée en date du 29 décembre 2017,

Considérant le rapport d'activité 2022 établi par l'EPFIF au titre de la convention d'intervention foncière joint en annexe de la présente délibération,

Considérant l'avis favorable émis par la commission d'Urbanisme réunie le 17 novembre 2023,

Après avoir entendu l'exposé de Madame Laurence DENAND, Adjoint au maire, délégué à l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés (24 voix Pour, 7 Abstentions : M. Thierry MONTANGERAND, Mme Nadette PRUVOST, M. Jean-Yves SAUVÉ, M. Philippe BASSET, M. Philippe GARCIA, Mme Denise AMBLARD, M. Philippe GOMMARD

- **ARTICLE 1 : APPROUVE** le bilan 2022 de l'état du foncier et/ou non bâti détenu par l'Etablissement public foncier d'Ile de France pour le compte de la Ville (secteur gare) annexé à la présente délibération,
- **ARTICLE 2 : DIT** que ce bilan sera annexé au compte administratif de la Ville.

*Fait et délibéré en séance,
Les jour, mois et an susdits,
Pour extrait conforme au registre*



Sylvia PADIOU,
Secrétaire de séance

Gilles LÉCOLE,
Maire d'Aubergenville.



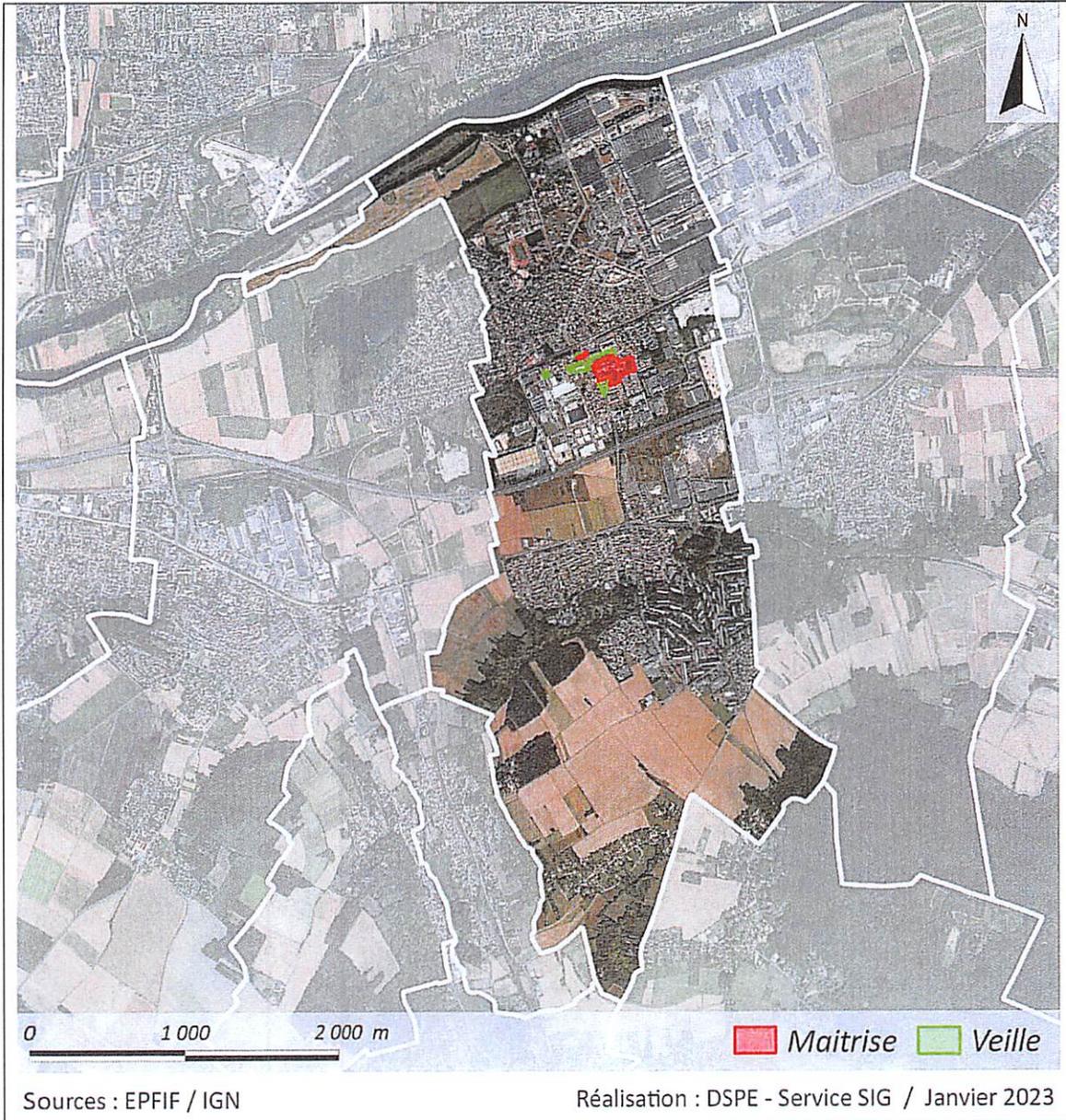
AUBERGENVILLE (Yvelines)
Certifié exécutoire le présent acte transmis à
M. le Sous-préfet le

Et publié le

Gilles LÉCOLE,
Maire d'Aubergenville



REÇU EN PREFECTURE
le 30/11/2023
Application agréée E-legalite.com



Date signature	29/12/2017
Date de fin	31/12/2022
Engagement financier	6 000 000 €
Objectifs chiffrés	400 logements

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

La commune d'Aubergenville et l'EPF se sont associés en 2014 dans le cadre d'une convention d'action foncière pour réaliser un programme mixte de logements sur le quartier de la Gare EOLE (arrivée du RER E prévue en 2024).

Ce partenariat s'est poursuivi par la signature d'une nouvelle convention le 29 décembre 2017. La durée de la convention est de cinq ans et l'enveloppe financière de 6 millions d'euros. Un avenant de prorogation de durée d'un an a été signé en 2022.

En 2018, une consultation d'opérateurs a été engagée afin de réaliser la première phase du projet de la Gare. Le lauréat de la consultation a été désigné au premier semestre 2019, puis le montage de l'opération a été défini au cours de cette même année entre la ville, l'EPFIF et l'opérateur, permettant la signature d'une promesse de vente entre l'EPFIF et l'opérateur en 2020.

L'EPFIF a en parallèle, poursuivi la maîtrise foncière sur ce secteur, en procédant notamment aux acquisitions de terrains qui seront cédés dans le cadre de la seconde phase du projet de réaménagement du quartier de gare.

Des réunions se sont tenues au cours de l'année 2022 pour suivre l'avancement de l'opération Gare et les opportunités dans le diffus.



II. SUIVI DES OPERATIONS DE LOGEMENTS

SECTEUR DE LA GARE

Situé au sud de la gare, le périmètre intègre un ensemble de parcelles organisées autour d'un ancien bâti industriel, un bâtiment de bureaux et de pavillons.

- Unité foncière à fin 2022

L'EPFIF est resté en veille sur la phase 2 et n'a pas fait d'acquisition en 2022.

Assiette totale du projet	26841							
Assiette d'intervention EPFIF	26841							
Maîtrise EPFIF	100%							
Adresse	Cadastre	Nature	Superficie (m ²)	SU (m ²)	Occupation	Estimation (€)	Avancement	Acquis le
16 Rue des Hautes Beauces	AM 0380	Pavillon	118		libre	229 000	Acq. signée	03/07/2019
	AM 0381		382		libre		Acq. signée	03/07/2019
18 Bis rue des Hautes Beauces	AM 0521	Terrain	218		libre	92 000	Acq. signée	18/12/2020
18 Bis rue des Hautes Beauces	AM 0518		81		libre		Acq. signée	18/12/2020
13 Bis Avenue Charles de Gaulle	AM 0502	Pavillon	580		libre	285 000	Acq. signée	12/10/2020
13 Bis Avenue Charles de Gaulle	AM 0497	Terrain	87		libre		Acq. signée	12/10/2020
14 Rue des Hautes Beauces	AM 0465	Pavillon	590			280 000	Acq. signée	30/07/2020
21 Bis Avenue Charles De Gaulle	AM 0819	Pavillon	332		libre	340 000	Acq. signée	20/06/2016
21 Avenue Charles De Gaulle	AM 0440		40		libre	1 650 000	Acq. signée	21/04/2016
21 Avenue Charles De Gaulle	AM 0446		6 960		libre		Acq. signée	21/04/2016
21 Avenue Charles De Gaulle	AM 0547		2 000		libre		Acq. signée	21/04/2016
21 Avenue Charles De Gaulle	AM 0818		12 494		libre		Acq. signée	21/04/2016
3 Rue De La Gare	AM 0003	Pavillon	163		libre	205 000	Acq. signée	30/11/2015
5 Rue De La Gare	AM 0004	Pavillon	150		libre	265 000	Acq. signée	14/03/2018
7 Rue De La Gare	AM 0005	Pavillon	160		libre	170 000	Acq. signée	09/07/2015
Avenue Charles De Gaulle	AM 0908	Terrain	1 330		libre	165 625	Acq. signée	09/10/2015
23 Avenue Charles De Gaulle	AM 0258	Pavillon	566		libre	300 000	Acq. signée	19/05/2015
	AM 0256	Bureaux	1 242		libre	748 000	Acq. signée	13/10/2020
27 Avenue Charles de Gaulle	AM 0257	Bureaux	904		libre		Acq. signée	13/10/2020

- Actions engagées en 2022

La cession du foncier de la phase 1 a été signée en 2022.

L'EPFIF poursuit la veille foncière et les discussions avec les propriétaires fonciers en vue de maîtriser les terrains de la phase 2.

La convention a été prorogée d'un an.

- Perspectives 2023

Acquisition de terrains de la phase 2 par opportunité.

Signature d'une nouvelle convention car l'actuelle arrive à échéance à la fin 2023.

- Projet

Les travaux de construction de l'opération du secteur gare d'Aubergenville sont en cours. L'opération comprend la réalisation d'un ensemble immobilier de 220 logements comprenant :

- 7 049 m² environ de logements en accession dont 9 maisons individuelles et 125 logements collectifs et intermédiaires
- 5 455 m² environ de résidence services,
- 610 m² d'activités
- 410 m² de commerces
- Et environ 240 places de stationnement.



- Prix de cession prévisionnel de l'EPFIF

Assiette opération	18329	m ²		Assiette d'intervention EPFIF	18329	m ²
				Part EPFIF dans le projet	100	%
Programme total	m ² SPC	unités	Charges foncières	Estimation prix de revente EPFIF	2600	K€
Accession	12534	220	200	CF EPF	192	€/m ² SPC
Social						
LLI						
BRS						
Total logements	12 534	220				
Activité/commerce	1016					
Total SPC	13 550					
Densité bâtie	0,74					
Charge foncière admissible	2 507	K€				
	185	€/m ² SPC				

Conclusion : Le foncier de la première phase a été cédé en 2022 avec une subvention du Fonds Friches Etat. En 2023, l'EPFIF poursuivra la maîtrise foncière de la phase 2 par opportunité.

Synthèse / Préconisations :

En 2021, l'EPFIF s'est porté candidat pour l'obtention d'une subvention de l'Etat attribuée dans le cadre d'un appel à projet portant sur le recyclage des friches urbaines. L'EPFIF a été désigné lauréat et a obtenu une subvention permettant de couvrir l'ensemble des dépenses de démolition et désamiantage du site. Ainsi, les travaux de démolition et de désamiantage de l'ensemble du foncier de la phase 1 (l'ancienne cimenterie, les bâtiments Tomécanic et les pavillons attenants) ont été engagé par l'EPF en janvier 2022. Après 6 mois de travaux de déconstruction, le terrain nu et démoli a été vendu à l'opérateur désigné par la commune. Ce dernier a de suite engagé les travaux de construction.

L'EPFIF poursuit son intervention sur le secteur et accompagnera la collectivité dans la définition de la seconde phase du projet de réaménagement du quartier, en apportant toute son expertise en matière de programmation, calendrier d'opération et définition du cahier de charges de consultation. L'EPF poursuivra également les acquisitions sur le secteur en fonction des opportunités. Enfin le partenariat entre la commune et l'EPF sera renouvelé.