



République Française
Liberté Egalité Fraternité
Commune d'Aubergenville

2024/
Commune d'Aubergenville
Conseil Municipal du 11/12/2024 – Délibération C2 N°24-079
2-1 Documents d'urbanisme

AN 2024
24-079

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-QUATRE, le 11 décembre 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. Joël DANIEL, M. André GODINEAU, M. Olivier CATTELAÏN, Mme Faïza BOUJAOUANE-EL ALAMI, M. Ali HADIK, Mme Elodie MACHADO, M. Mario MANCUSO, Mme Françoise VARIN, M. Lionel LECLER, Mme Peggy FRANÇOIS, Mme Myriam DARGENT, M. Thierry MONTANGERAND, M. Jean-Yves SAUVÉ, M. Guillaume BASSET, Mme Denise AMBLARD, M. Philippe GOMMARD

Absents ayant donné procuration :

Mme Sophie PRIMAS, procuration à M. Gilles LÉCOLE
M. Edward DANGELOT, procuration à Mme Virginie MEUNIER
Mme Nathalie COLAS, procuration à Mme Fabienne PAULIN
Mme Nadette PRUVOST, procuration à M. Thierry MONTANGERAND
M. Philippe GARCIA, procuration à M. Jean-Yves SAUVÉ

Absent excusé :

Mme Véronique WERNLÉ-LIORZOU

Mme Sylvia PADIOU est élue secrétaire de séance

DATE DE LA CONVOCATION :

04/12/2024

NOMBRE DE CONSEILLERS :

En exercice	33
Présents	27
Votants	32

DATE D’AFFICHAGE :

04/12/2024

**OBJET : BILAN DE L'ÉTAT FONCIER DÉTENU PAR L'EPF ILE-DE-FRANCE (EPFIF)
- ANNÉE 2023**

Le Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2241-1,

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 18/12/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-217800291-20241211-DEL24_079-D

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

Considérant le rapport d'activité 2023 établi par l'EPFIF, au titre de la convention d'intervention foncière, ci-annexé,

Considérant l'avis favorable émis par la Commission Urbanisme réunie le 9 décembre 2024,

Ayant entendu l'exposé de Mme Laurence DENAND, Adjointe au Maire déléguée à l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés (26 voix Pour, 6 Abstentions : M. Thierry MONTANGERAND (pouvoir de Mme Nadette PRUVOST), M. Jean-Yves SAUVÉ (pouvoir de M. Philippe GARCIA), M. Guillaume BASSET et Mme Denise AMBLARD),

- **ARTICLE 1 : APPROUVE** le bilan 2023 de l'état du foncier et/ou non-bâti détenu par l'EPFIF 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.



Sylvia PADIOU,
Secrétaire de séance



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

Gilles LÉCOLE,
Maire d'Aubergenville

AUBERGENVILLE (Yvelines)
Certifié exécutoire le présent acte transmis à
M. le Sous-préfet le 18/12/2024

Et publié le 18/12/2024

Gilles LÉCOLE
Maire d'Aubergenville

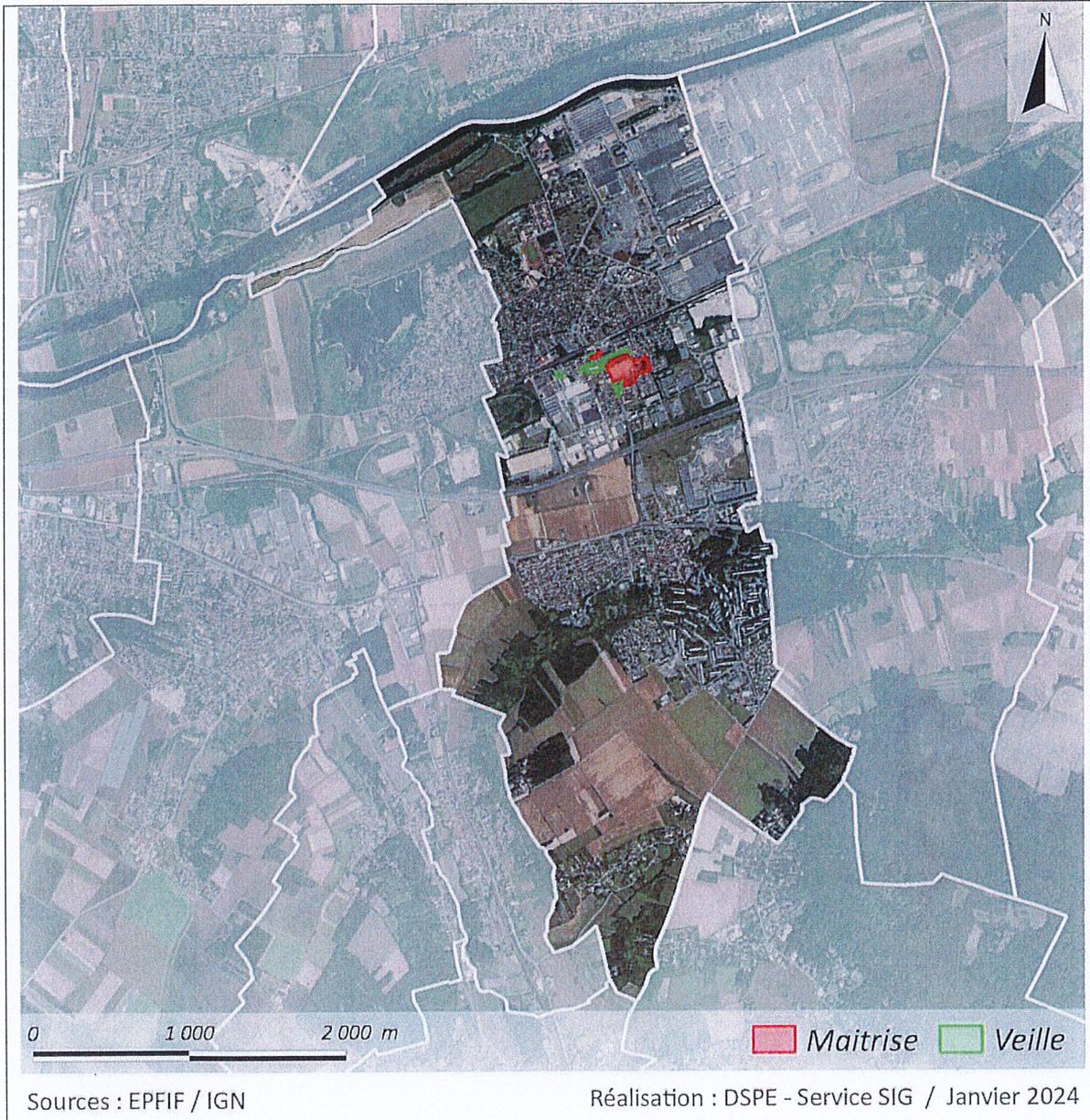


REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-217800291-20241211-DEL24_079-0



Date signature	29/12/2017
Date de fin	31/12/2026
Engagement financier	6 000 000 €
Objectifs chiffrés	400 logements

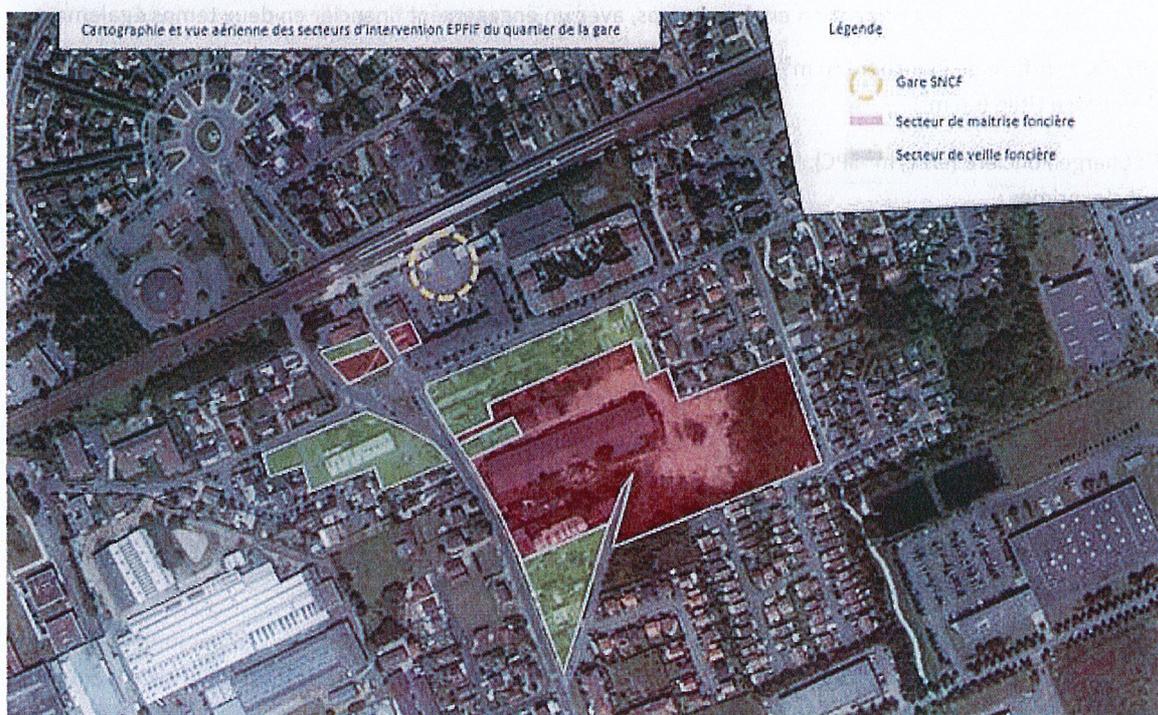
I. CONTEXTE DE L'INTERVENTION DE L'EPFIF ET PILOTAGE DE LA CONVENTION

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.



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 2023

L'EPFIF est resté en veille sur la phase 2 et n'a pas fait d'acquisition en 2023. Néanmoins, un accord a été trouvé avec le principal propriétaire foncier.

- **Actions engagées en 2023**

L'EPFIF a engagé les négociations avec un propriétaire foncier. Un accord a été obtenu. La démolition du site de l'ex-cimenterie se poursuit avec un dépôt du permis de démolir effectué par l'EPFIF fin 2023.

- **Perspectives 2024**

Le site de l'ex-cimenterie devrait être démoli dans sa totalité courant 2024, avant la livraison des premiers logements de l'opération de construction attenante.

L'EPFIF fera l'acquisition de deux parcelles afin de compléter la maîtrise foncière sur le sud du périmètre secteur gare. L'EPFIF poursuivra les acquisitions au gré des opportunités foncières

La phase 2 du projet de la gare sera étudiée conjointement avec la ville pour définir un périmètre de projet et un calendrier prévisionnel.

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

L'EPFIF poursuit une veille active afin de maîtriser le foncier de la phase 2 en vue d'engager une étude.