

SÉANCE DU

22 NOVEMBRE 2023

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Approbation du stock
EPFIF 2022**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 23 novembre 2023
par voie d'affichages
~~notifié le~~
transmis en sous-préfecture
le 23 novembre 2023
et qu'il est donc exécutoire.

Le 23 novembre 2023

Pour le Maire,
Par délégalation,
Le Directeur Général des Services

Denis TRINQUESSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE
LA COMMUNE NOUVELLE

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt trois, le 22 novembre à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 15 novembre deux mille vingt trois, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC*, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI*, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Monsieur HAÏAT, Madame AGUNET, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT, Madame SLEMPKES, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Monsieur SALLE, Madame BOGE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame CASTIGLIEGO, Monsieur GREVET, Monsieur ROUXEL, Monsieur LE GARSMEUR

*Monsieur BATTISTELLI arrive au dossier 23 G 26

*Monsieur SOLIGNAC part après le dossier 23 G 27

Avait donné procuration :

Monsieur SOLIGNAC à Monsieur de BEAULAINCOURT
Monsieur PETROVIC à Monsieur PERICARD
Madame GUYARD à Monsieur VENUS
Madame GOTTI à Madame MACE
Madame GRANDPIERRE à Monsieur SAUDO
Madame FRABOULET à Monsieur GREVET

Secrétaire de séance :

Madame de CIDRAC

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20231122-23-G-14-DE
Date de télétransmission : 23/11/2023
Date de réception préfecture : 23/11/2023

N° DE DOSSIER : 23 G 14

OBJET : APPROBATION DU STOCK EPFIF 2022

RAPPORTEUR : Madame MACE

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

Pour rappel, le conventionnement entre la Ville de Saint-Germain-en-Laye et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (dénommé alors EPF) a débuté le 18 novembre 2013 avec la signature d'une convention initiale. Le 6 juin 2018 une nouvelle convention foncière, incluant le périmètre du site de l'Hôpital fut également signée.

Le 11 avril 2018, la Ville de Fourqueux signait quant à elle sa première convention d'intervention foncière avec l'EPFIF pour la réalisation de programmes d'habitat. Cette convention identifiait les secteurs dits « Les Douze Arpents » et « Les Jardins » pour la production de logements sociaux.

Suite à la fusion des deux communes, une nouvelle convention d'intervention foncière entre l'EPFIF et la commune nouvelle incluant la totalité des secteurs d'intervention fut signée le 2 octobre 2019 et modifiée par un avenant du 24 août 2020 pour la création de secteurs de veille foncière (secteur Clos Magloire/ rue des Boufflers/ Carmel et secteur Maison Verte/ rue des Marais). Enfin, par délibération en date du 23 septembre 2020, le Conseil Municipal autorisait la création d'un nouveau périmètre de veille sur le secteur Turgot/ Bastiat, qui nécessita la signature d'un nouvel avenant en janvier 2021.

Au 31 décembre 2022, la valeur du stock faisant l'objet de la garantie de rachat par la commune de Saint-Germain-en-Laye prévue par la convention s'élève à 26 309 000 €.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le stock EPFIF pour 2022 concernant la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À L'UNANIMITÉ,

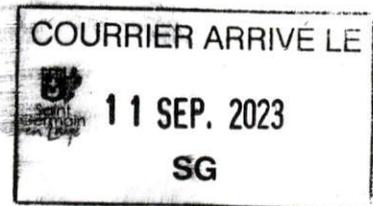
APPROUVE le stock EPFIF pour 2022 concernant la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD

Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye



Paris, le 05 SEP. 2023

Monsieur Arnaud PERICARD
Maire de Saint Germain en Laye
En son Hôtel de Ville
16 rue de Pontoise
78100 SAINT GERMAIN EN LAYE

Affaire suivie par Julien Wenta - 01 39 20 28 17 - jwenta@epfif.fr et Agnès Mer - 01 39 20 28 33 – amer@epfif.fr

Objet : Convention d'intervention foncière conclue entre la Commune de Saint Germain en Laye et l'EPF Ile-de-France.

Monsieur le Maire,

J'ai le plaisir de vous adresser le compte-rendu d'activité de l'année 2022 établi au titre de la Convention d'Intervention Foncière qui nous lie.

Au 31 décembre 2022, la valeur du stock faisant l'objet de la garantie de rachat par la commune de Saint Germain en Laye prévue par la convention s'élève à 26 309 K€.

Ce compte-rendu vous permettra d'informer votre assemblée délibérante. A cet effet, il présente les aspects opérationnels, économiques et stratégiques de l'action foncière en cours pour chaque opération ainsi que ses perspectives de développement. J'attire ici votre attention sur la préservation de confidentialité de certaines parties du document, notamment les analyses prospectives sur les divers tènements fonciers.

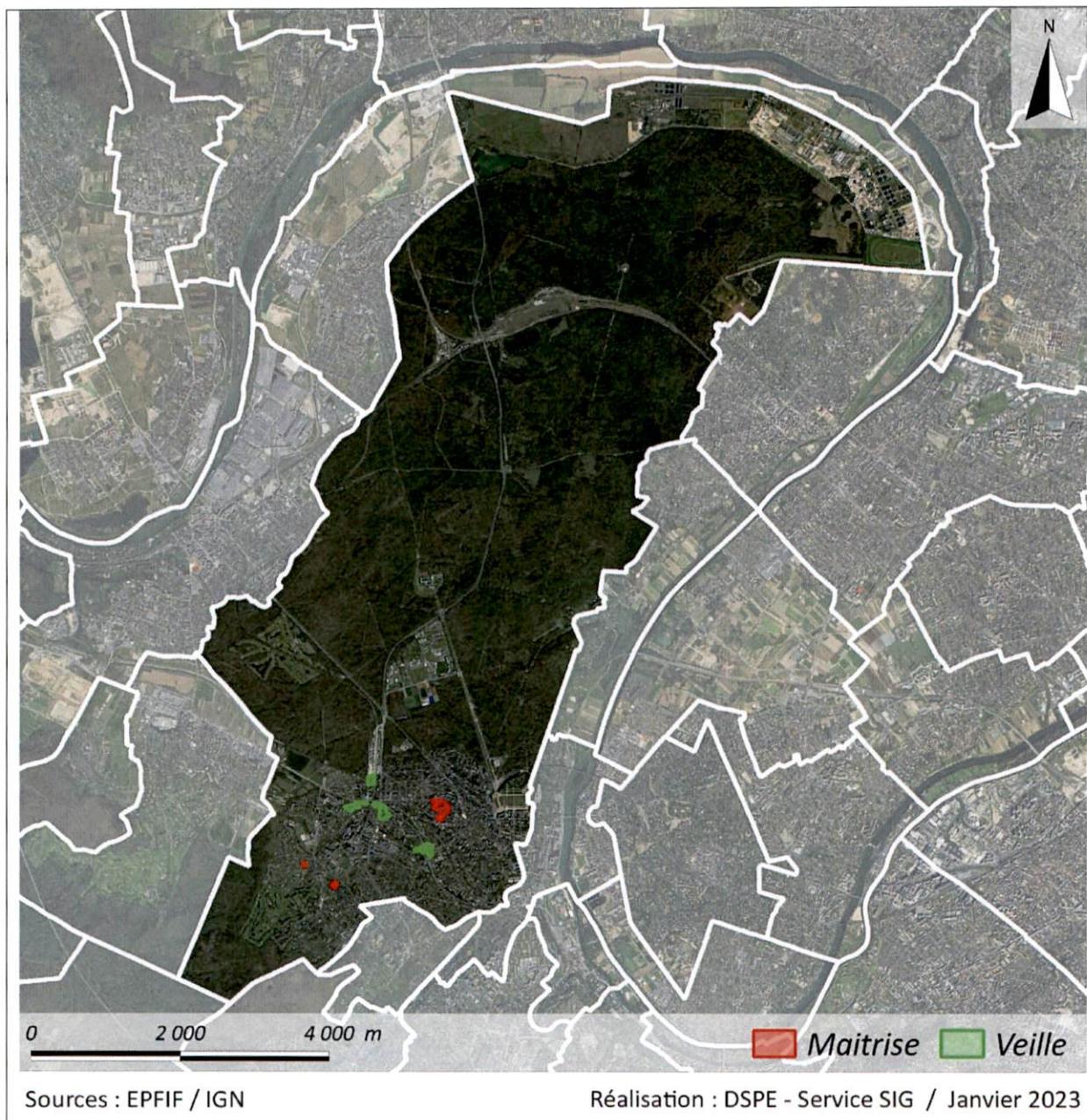
Tout comme les collaborateurs de l'agence opérationnelle des Yvelines, je reste à votre écoute et à votre disposition pour tous compléments.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

et bon courage


Gilles Bouvelot
Directeur Général

Pièces jointes : Compte Rendu Annuel aux Collectivités – Réalisations au 31.12.2022 – Objectifs 2023



Date signature	02/10/2019
Date de fin	31/12/2025
Engagement financier	80 000 000 €
Objectifs chiffrés	770 logements

SOMMAIRE

I.CONTEXTE DE L'INTERVENTION DE L'EPFIF ET PILOTAGE DE LA CONVENTION	4
II. SUIVI DES OPERATIONS DE LOGEMENTS	5
III. SYNTHESE DES OPERATIONS	17
SYNTHESE PROGRAMMATIQUE ET FINANCIERE	17
BILAN FINANCIER DE LA CONVENTION	17
IV. CONCLUSIONS STRATEGIQUES	18

Glossaire

CIF : Convention d'Intervention Foncière signée avec l'EPFIF. Cette convention prévoit des objectifs de réalisation de logements (nombre, densité, mixité sociale) et de surfaces d'activités.

Périmètre de maîtrise foncière ou d'impulsion

L'action foncière de l'EPFIF s'inscrit dans un périmètre défini, le programme et les grandes lignes du projet sont établis et le droit des sols est en place. Elle vise alors à rassembler la totalité des parcelles concernées par le projet, par tous les moyens juridiques (amiable, préemption, expropriation si nécessaire), à les traiter techniquement, et les remettre pour céder une assiette foncière « nette ».

Périmètre de veille foncière

L'action foncière de l'EPFIF vise le court terme ou le moyen terme. Son objet est, sur un périmètre défini, d'avoir une action systématique sur les opportunités foncières, et notamment en examinant toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) pour préempter chaque fois que nécessaire. L'ingénierie foncière vise à analyser la mutabilité du périmètre et à tenir un observatoire des prix.

Périmètre de veille prospective

L'intervention de l'EPFIF vise à accompagner finement dans le temps, sur un périmètre assez vaste, la maturation d'un projet majeur. Dans un premier temps, elle vise à saisir des opportunités stratégiques et à contrôler l'évolution des valeurs foncières. Une fois les études de stratégie urbaine abouties, elle s'intensifie sur les premiers secteurs opérationnels à venir, tout en conservant une vigilance sur le reste du territoire. C'est une action en deux temps, avec un engagement financier en deux temps également.

SDP/SPC : Surface de Plancher (en m²).

SU : Surface Utile (en m²).

CF : Charge Foncière (en €/m² SPC), montant du poste foncier rapporté au nombre de m² SPC de l'opération, qui peut s'exprimer :

- En CF brute : rapport du prix de revient EPFIF (toutes dépenses confondues) / total m² SPC.
- En CF nette : rapport du prix hors poste travaux (démolition-dépollution-archéologie) / total m² SPC.

LA : Logement Accession Libre.

LLI : Logement locatif intermédiaire

LS : Logement Locatif Social, décompté au titre de la loi SRU.

Pour le calcul du nombre de logements, 1 logement autonome = 1 LS (exemple : résidences étudiantes) et 3 logements non autonomes = 1 équivalent LS (exemple : foyer).

On distingue les LS financés en PLUS/PLAI/PLS.

BRS : bail réel solidaire

PSLA : Prêt Social Locatif Aidé, autrement appelé « accession sociale ».

COP : Convention d'Occupation Précaire, contrat dérogeant aux règles des baux d'habitation ou baux commerciaux, créant un droit d'occupation, moyennant une redevance modique et dont le terme est soumis à la réalisation de l'opération et/ou la revente du bien.

CMD : Convention de Mise à Disposition, contrat pouvant être consenti à la collectivité et créant un droit de jouissance défini de façon précise avec une durée limitée dans le temps (au maximum l'échéance de la CIF) et avec un prix couvrant à minima les frais fixes du bien concerné.

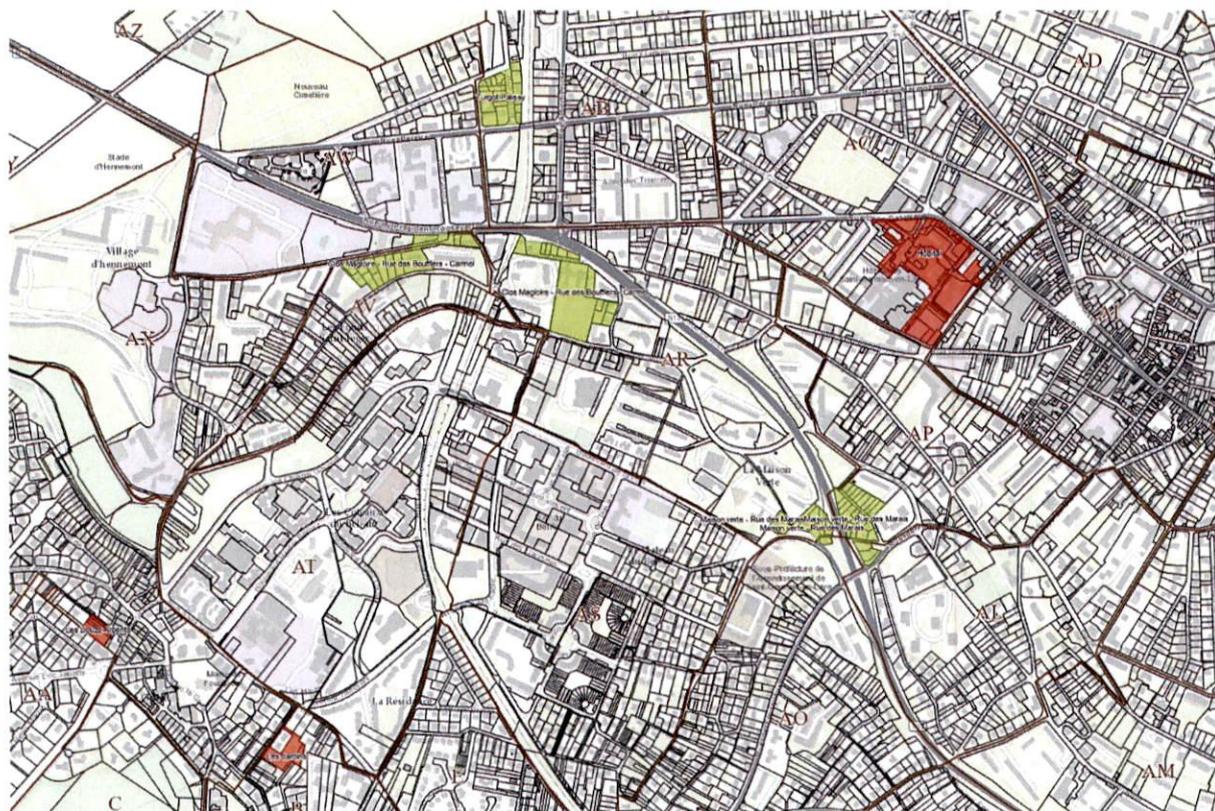
Densité : exprimée en nombre de logements par hectare.

Confidentialité

L'EPFIF attire l'attention sur le caractère confidentiel de ce document qui n'a pas vocation à être rendu public.

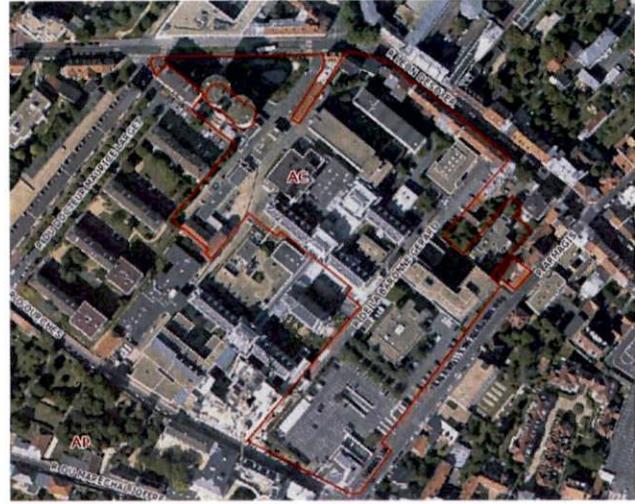
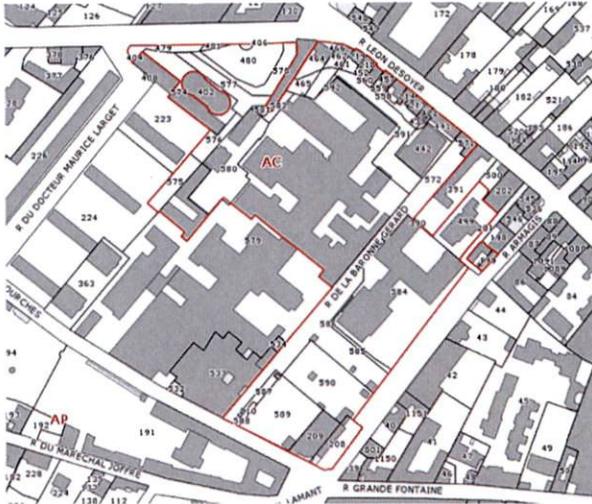
I. CONTEXTE DE L'INTERVENTION DE L'EPFIF ET PILOTAGE DE LA CONVENTION

La convention d'intervention entre la commune de Saint-Germain-en-Laye et l'EPFIF porte sur trois secteurs de maîtrise foncière dits : « Les Jardins », « Les Douze Arpents », « Hôpital » et trois secteurs de veille foncière dits : « maison verte – rue des Marais », « Clos Magloire- rue des Boufflers – Carmel » et « Turgot-Palissy ».



II. SUIVI DES OPERATIONS DE LOGEMENTS

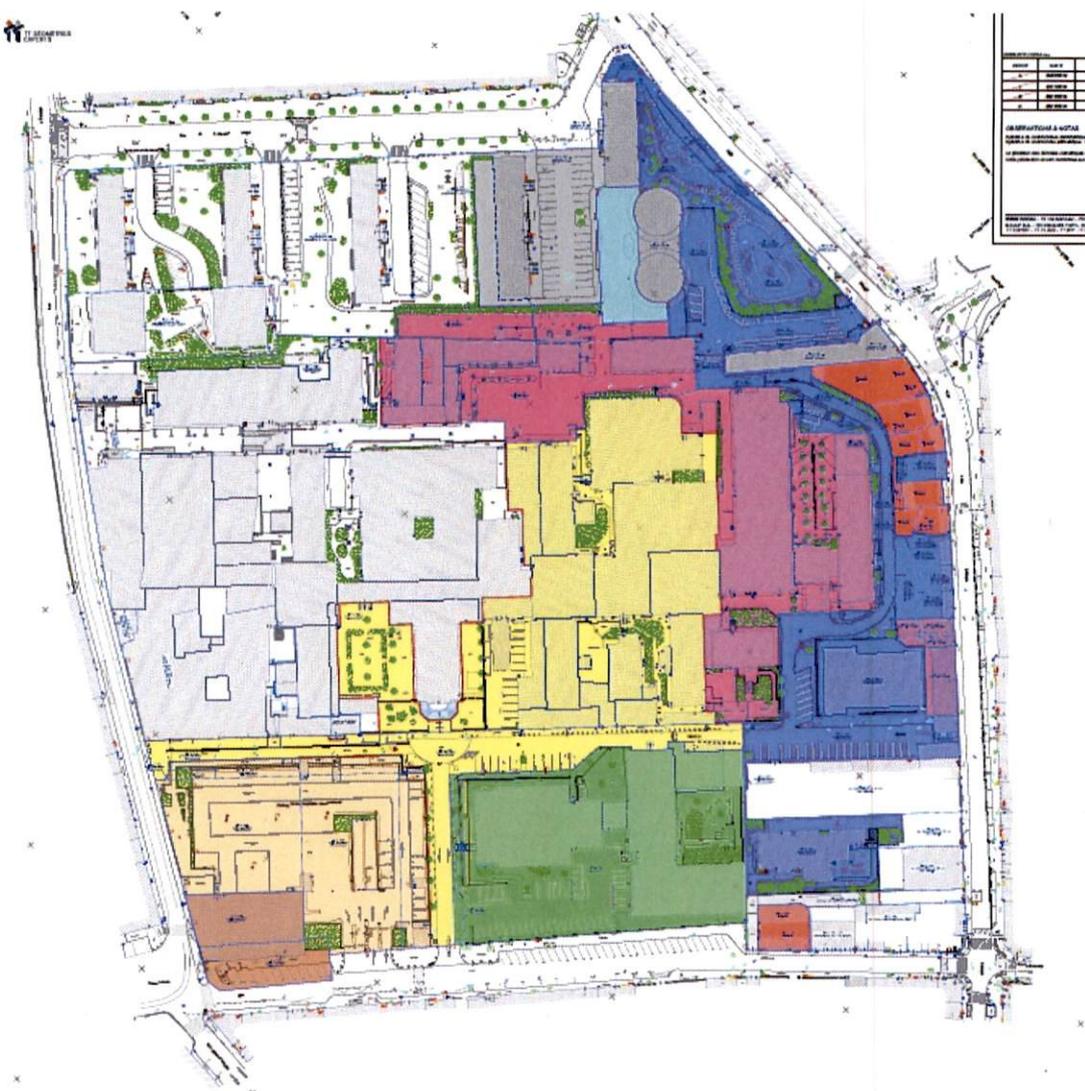
HÔPITAL



- Unité foncière à fin 2022

Assiette totale du projet 35996
Assiette d'intervention EPFIF 32529
Maîtrise EPFIF 90%

Adresse	Cadastre	Type	Nature	Superficie (m ²)	SU (m ²)	Occupation	Estimation (€)	Avancement	Acquis le
4 rue Baronne Gérard	AC 0597	Parcelle	Activités	6 919		libre	11 898 404	Acq signée	15/12/2021
Rue Baronne Gérard	AC 0599	Parcelle	Activités	1 912		libre		Acq signée	15/12/2021
2 rue Baronne	AC 0422	Parcelle	Habitation collective	33		libre	980 000	Acq signée	29/07/2021
93 rue Léon Désoyer	AC 0441	Parcelle	Habitation collective	219		libre		Acq signée	29/07/2021
95 rue Léon Désoyer	AC 0421	Parcelle	Habitation collective	50		libre		Acq signée	29/07/2021
Rue Baronne Gérard	AC 0439	Parcelle	Habitation collective	43		libre		Acq signée	29/07/2021
rue Armagis	AC 0584	Parcelle		4 455		libre	6 474 309	Acq signée	28/04/2021
rue Armagis	AC 0585	Parcelle		145		libre		Acq signée	28/04/2021
113 rue Léon Désoyer	AC 0575	Parcelle	Activités	414		libre	8 777 119	Acq signée	26/10/2020
113 rue Léon Désoyer	AC 0576	Parcelle	Activités	324		libre		Acq signée	26/10/2020
4 rue Baronne Gérard	AC 0580	Parcelle	Activités	1 463		libre		Acq signée	26/10/2020
4 rue Baronne Gérard	AC 0592	Parcelle	Activités	13		libre		Acq signée	26/10/2020
4 rue Baronne Gérard	AC 0596	Parcelle	Activités	762		libre		Acq signée	26/10/2020
4 rue Baronne Gérard	AC 0598	Parcelle	Activités	3 704		libre		Acq signée	26/10/2020
Rue Baronne Gérard	AC 0442	Parcelle		704		occupé	9 566 359	Acq signée	19/12/2019
Rue Baronne Gérard	AC 0452	Parcelle		35		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Baronne Gérard	AC 0454	Parcelle		129		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Baronne Gérard	AC 0571	Parcelle		117		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Baronne Gérard	AC 0572	Parcelle		690		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Baronne Gérard	AC 0582	Parcelle		124		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0594	Parcelle	Activités	352		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0577	Parcelle	Activités	563		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0213	Parcelle		91		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0214	Parcelle		82		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0218	Parcelle		84		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0390	Parcelle		11		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0463	Parcelle		188		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0455	Parcelle		126		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0465	Parcelle		162		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0456	Parcelle		4		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0407	Parcelle		28		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0458	Parcelle		2		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0479	Parcelle		240		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0499	Parcelle		992		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0581	Parcelle		61		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0591	Parcelle		881		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0558	Parcelle		3		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Léon Désoyer	AC 0578	Parcelle		521		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Pereire	AC 0480	Parcelle		965		occupé		Acq signée	19/12/2019
Rue Pereire	AC 0481	Parcelle		56		occupé		Acq signée	19/12/2019
10 rue Armagis	AC 0200	Parcelle		143		libre	550 000	Acq signée	18/07/2019
8 Rue Armagis	AC 0199	Parcelle		61		libre	640 810	Acq signée	07/07/2014
103 Rue Léon Désoyer	AC 0559	Parcelle		64		libre	3 660 000	Acq signée	20/12/2013
105 Rue Léon Désoyer	AC 0217	Parcelle		76		libre		Acq signée	20/12/2013
105 Rue Léon Désoyer	AC 0560	Parcelle		33		libre		Acq signée	20/12/2013
109 Bis Rue Léon Désoyer	AC 0462	Parcelle		152		libre		Acq signée	20/12/2013
109 Rue Léon Désoyer	AC 0219	Parcelle		75		libre		Acq signée	20/12/2013
109 Ter Rue Léon Désoyer	AC 0464	Parcelle		336		libre		Acq signée	20/12/2013
109 Ter Rue Léon Désoyer	AC 0466	Parcelle		5		libre		Acq signée	20/12/2013
Rue Baronne Gérard	AC 0460	Parcelle		59		libre		Acq signée	20/12/2013
Rue Baronne Gérard	AC 0461	Parcelle		5		libre		Acq signée	20/12/2013
Rue Léon Désoyer	AC 0457	Parcelle		83		libre		Acq signée	20/12/2013

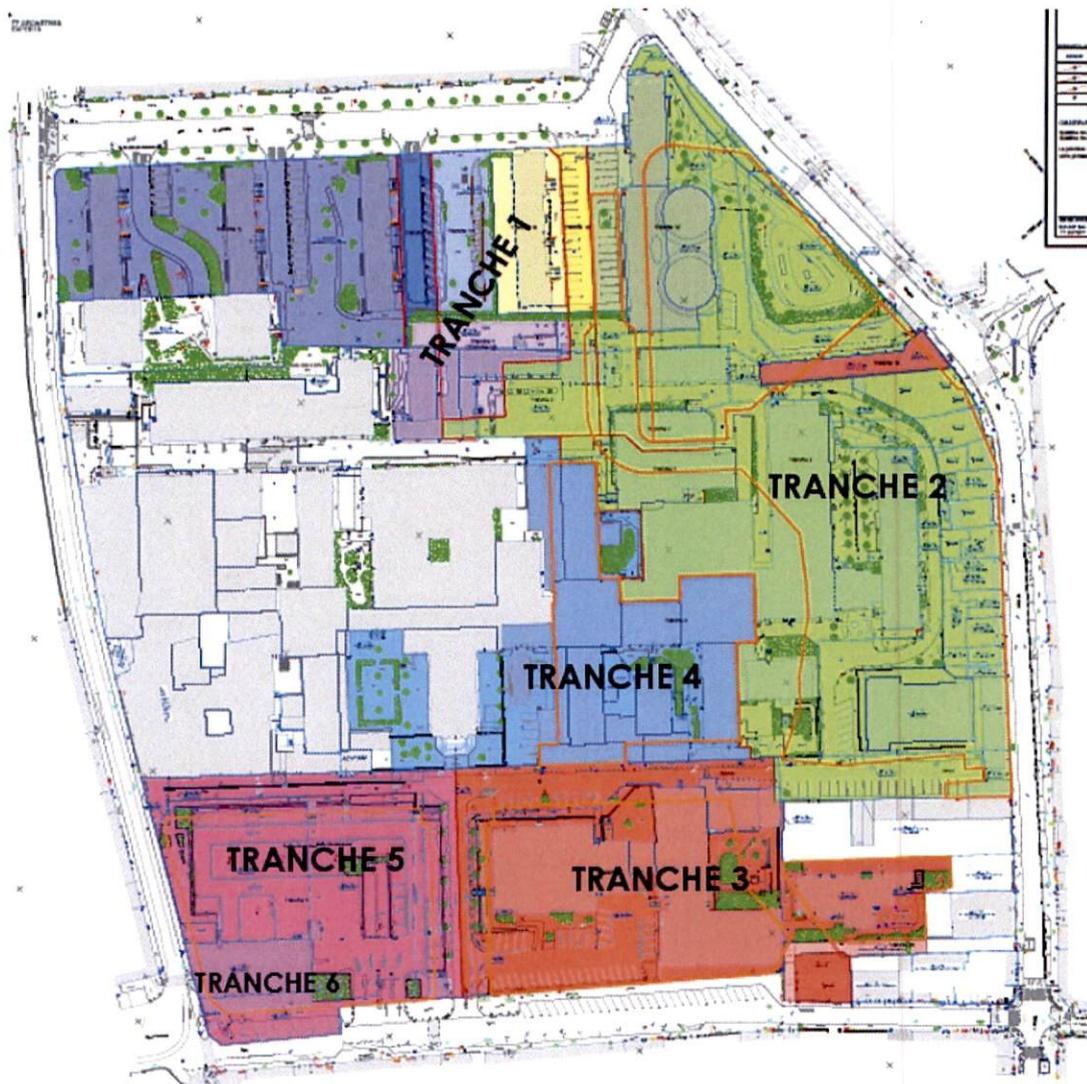


PROPRIÉTÉ	DATE
1	01/01/2019
2	01/01/2019
3	01/01/2019
4	01/01/2019
5	01/01/2019
6	01/01/2019

CHARACTÉRISTIQUES & NOTAS
 PLAN DE DIVISION
 LE PLAN DE DIVISION EST LE PLAN DE DIVISION

Phasage acquisition EPFIF		Propriétés emprise projet	
Phase 1 EPFIF : 7 270 m ²	} Total Phase 1 : 7 812 m ²	Propriétés EPFIF : 1 103 m ²	
Phase 1 Ville : 542 m ²		Propriétés Ville : 2 879 m ²	
Phase 2 : 6 680 m ²	Propriétés 1001 Vies Habitat : 345 m ²		
Phase 3 : 4 642 m ²	Propriété ruelle AC 201 p : 162 m ²		
Phase 4 : 8 831 m ²			
Phase 5 : 3 755 m ²			
Phase 6 : 1 008 m ²			
Total des Phases : 32 726 m ²			

Adresse	Cadastre	Nature	Superficie (m ²)	Prix de vente (€)	Avancement	Acquéreur
4 rue Baronne Gérard	AC 0631	Terrain nu	301	2 236 320	Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 1
4 rue Baronne Gérard	AC 0633	Terrain nu	346		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 1
4 rue Baronne Gérard	AC 0626	Terrain nu	9		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 1
4 rue Baronne Gérard	AC 0629	Terrain nu	93		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 1
113 rue Léon Désoyer	AC 0622	Terrain nu	78		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 1
113 rue Léon Désoyer	AC 0623	Terrain nu	335		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 1
113 rue Léon Désoyer	AC 0624	Terrain nu	37		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 1
103 Rue Léon Désoyer	AC 0559	Habitation collective	64	30 649 577	Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
2 rue Baronne	AC 0422	Habitation collective	33		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
93 rue Léon Désoyer	AC 0441	Habitation collective	219		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
95 rue Léon Désoyer	AC 0421	Habitation collective	50		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Baronne Gérard	AC 0439	Habitation collective	43		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
4 rue Baronne Gérard	AC 0592	Terrain nu	13		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
4 rue Baronne Gérard	AC 0630	Terrain nu	61		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
4 rue Baronne Gérard	AC 0680	Terrain nu	1 062		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
4 rue Baronne Gérard	AC 0632	Terrain nu	53		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
4 rue Baronne Gérard	AC 0645	Terrain nu	1 230		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
4 rue Baronne Gérard	AC 0627	Terrain nu	1 298		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
4 rue Baronne Gérard	AC 0647	Terrain nu	522		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
4 rue Baronne Gérard	AC 0638	Terrain nu	310		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
4 rue Baronne Gérard	AC 0648	Terrain nu	30		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
4 rue Baronne Gérard	AC 0639	Terrain nu	26		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
4 rue Baronne Gérard	AC 0679	Terrain nu	2 642		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
113 rue Léon Désoyer	AC 0625	Terrain nu	287		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Pereire	AC 0655	Terrain nu	940		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Pereire	AC 0656	Terrain nu	13		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Pereire	AC 0657	Terrain nu	38		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Pereire	AC 0658	Terrain nu	23		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Pereire	AC 0659	Terrain nu	23		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0651	Terrain nu	13		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0652	Terrain nu	14		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0653	Terrain nu	26		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0654	Terrain nu	211		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0665	Terrain nu	545		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0666	Terrain nu	17		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0676	Terrain nu	145		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0667	Terrain nu	471		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0677	Terrain nu	51		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0668	Terrain nu	14		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0678	Terrain nu	156		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Baronne Gérard	AC 0681	Terrain nu	10		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Baronne Gérard	AC 0662	Terrain nu	27		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Baronne Gérard	AC 0663	Terrain nu	106		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Baronne Gérard	AC 0664	Terrain nu	561		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
105 Rue Léon Désoyer	AC 0217	Terrain nu	76		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
105 Rue Léon Désoyer	AC 0560	Terrain nu	33		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
109 Rue Léon Désoyer	AC 0634	Terrain nu	56		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
109 Rue Léon Désoyer	AC 0635	Terrain nu	9		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
109 Ter Rue Léon Désoyer	AC 0640	Terrain nu	2		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
109 Ter Rue Léon Désoyer	AC 0641	Terrain nu	2		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
109 Bis Rue Léon Désoyer	AC 0636	Terrain nu	142		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
109 Bis Rue Léon Désoyer	AC 0637	Terrain nu	9		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0457	Terrain nu	83		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0213	Terrain nu	91		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0214	Terrain nu	82		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0218	Terrain nu	84		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0463	Terrain nu	188		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0455	Terrain nu	126		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0465	Terrain nu	162		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2
Rue Léon Désoyer	AC 0456	Terrain nu	4		Cession réalisée	COMMUNE DE ST GERMAIN EN LAYE - Tranche 2



- Actions engagées en 2022

L'EPFIF a engagé les travaux de déconstruction des phases 1, 2 et 3 libérées par le CHIPS. Les travaux des phases 1 et 2 ont été réceptionnés aux mois de mai et d'août 2022. L'EPFIF a pris possession de la phase 4 libérée par le CHIPS, comprenant les bâtiments historiques LAMANT et GERARD.

Les 6 permis de construire déposés par le bailleur et le groupement d'opérateurs ont été délivrés par la Ville en mars 2022. Les études nécessaires à la réalisation du projet « Clos Saint Louis » se sont poursuivies.

Les tranches n°1 et n°2 ont été cédées à la Ville en juin et septembre 2022 pour les montants respectifs de 2 236 320 € TTC et 30 549 677,24 € TTC.

Le bailleur et le groupement d'opérateurs ont débuté la première phase de construction du projet « Clos Saint Louis » en fin d'année 2022.

- Perspectives 2023

En 2023, les travaux de déconstruction se poursuivront afin de permettre à l'EPFIF de céder les tranches n°3 et n°4. Elles doivent être cédées par l'EPFIF à la Ville au plus tard le 30 octobre 2023 pour un montant cumulé de cession prévisionnel de l'ordre de 26 millions d'euros.

Le bailleur et le groupement d'opérateurs poursuivront la 1^{ère} tranche des travaux du projet « Clos Saint Louis ».

- Projet

Le projet « Clos Saint Louis » du groupement d'opérateurs désigné par la commune prévoit la réalisation d'un programme de construction à destination principale d'habitations, de commerces, de cinéma et de résidences services développant une SDP totale de **52 591 m²** se décomposant comme suit :

- Logements : 29 048 m² SDP
- Hébergement (co-living et hôtel) : 4 382 m² SDP
- Pôle médical et bien-être : 7 856 m² SDP
- Pôle Commerce, cinéma, centre culturel : 10 818 m² SDP
- Pôle crèche, conciergerie : 487 m² SDP.

Le bailleur social désigné par la commune a prévu de réaliser une construction comprenant :

- de l'habitation pour 4 781 m²
- du Bureaux pour 390 m²
- un Service public ou d'intérêt collectif pour 1 173 m² (nouvelle radiothérapie).

Précision étant ici faite que la Ville en qualité d'aménageur des espaces publics du quartier Clos Saint Louis a déposé en 2021 un permis d'aménager comprenant l'étude d'impact.



Clos Saint Louis : Les châteaux d'eau – Coliving et restaurant



Clos Saint Louis : L'hôtel



- Prix de cession prévisionnel de l'EPFIF

Assiette opération	35996	m ²		Assiette d'intervention EPFIF	32529 m ²
				Part EPFIF dans le projet	90 %
Programme total	m² SPC	unités	Charges foncières	Estimation prix de revente EPFIF	63 654 K€
Accession	25535	375	2500	CF EPF	1 203 €/m ² SPC
Social	4781	70	500		
LLI	3513	50	1745		
BRS					
<i>Total logements</i>		33 829	495		
Activité/commerce	24716		1000		
Total SPC	58 545				
Densité bâtie	1,63				
Charge foncière admissible après aménagement des espaces et équipements publics	97 074 K€		1 658 €/m ² SPC		

Intitulé	Réalisé HT 2022	réalisé cumulé au 31 déc. 2022	Prévisions HT 2023	Cumul 2023	Prévisions HT 2024	Cumul 2024	Prévisions HT Au-delà	Total
1 DEPENSES	7596	52327	7905	60232	3422	63654		63654
A ACQUISITIONS	98	43933	4984	48916	1335	50251		50251
B ETUDES	1	1		1		1		1
C TRAVAUX	7394	8147	2921	11068	2087	13155		13155
D FRAIS DE PORTAGE	103	247		247		247		247
2 RECETTES	27409	27575	26953	54529	9125	63654		63654
E PRODUITS LOCATIFS ET DIVERS	4	170		170		170		170
F VENTES RESERVE FONCIERE								
G VENTES AMENAGEURS								
H VENTES PROMOTEURS BAILLEURS								
I VENTES COLLECTIVITES	27405	27405	26953	54358	9125	63484		63484
J VENTES AUTRES ORGANISMES								
K VENTES AFDEY								
L VENTES ORCOD								
M MINORATION FONCIERE								
N FORTAGE ET AUTRES								
O SUBVENTIONS								
P ACTUALISATION								
SOLDE	19812	-24752	19049	-5703	5703			0

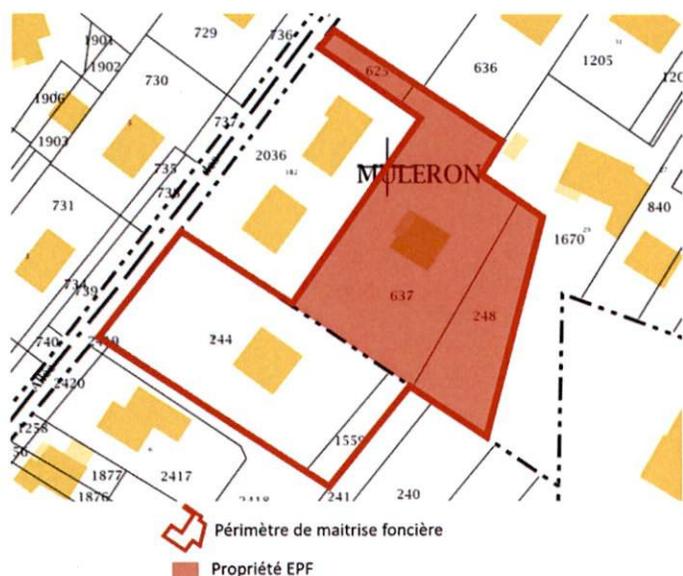
En 2022, l'EPFIF a cédé les tranches 1 et 2 nécessaires à la réalisation du projet Clos Saint Louis.

La Ville, le bailleur et le groupement d'opérateurs ont obtenu en début d'année les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet. Les travaux de construction du nouveau bâtiment dédié à la radiothérapie et des 262 logements, notamment, ont débuté en fin d'année.

En 2023, les travaux de déconstruction des tranches 3 et 4 seront poursuivis par l'EPFIF dans le but de parvenir à la vente des tranches 3 et 4 du projet Clos Saint Louis la même année.

LES JARDINS

- Unité foncière à fin 2022



Adresse	Cadastre	Nature	Superficie (m ²)	Prix (€)	Avancement	Acquis le
5043 Allée Des Jardins	B 0637	Pavillon	1 637	1 100 000	Acquisition signée	29.06.18.
Le Muleron	B 0248	Terrain	580			
Le Muleron	B 0625	Terrain	86			

Le projet devait initialement s'étendre sur l'ensemble du secteur de maîtrise foncière. L'un des propriétaires n'étant pas vendeur, le projet a été conçu uniquement sur les parcelles acquises par l'EPF, supportant un pavillon en mauvais état.

- Actions engagées en 2022

A la suite de l'abandon par la commune du projet de 16 logements sociaux prévu sur ce secteur et de la résiliation de la promesse de vente au profit du bailleur social en 2021, des échanges ont été engagés entre la Ville et un promoteur en 2022, pour la réalisation de trois maisons individuelles. En fin d'année, le promoteur a pris la décision d'abandonner le projet en raison de la hausse du coût des matériaux.

- Perspectives 2023

L'EPFIF étudiera la possibilité de développer un autre projet de logements. Dans la négative, la Ville rachètera le bien acquis par l'EPFIF.

- Prix de cession prévisionnel de l'EPFIF

Le prix de revient prévisionnel de l'EPFIF est de 1 180 000 €.

En 2023, un nouveau projet sera étudié. Si aucune faisabilité n'est trouvée, la Ville rachètera le terrain acquis par l'EPFIF.

LES DOUZES ARPENTS

- Unité foncière à fin 2022



Adresse	Cadastre	Nature	Superficie (m ²)	Prix de vente (€)	Avancement	Acquéreur
5073 Rue Des Douze Arpents	A 2119	Pavillon	1 041	676 950	Cession réalisée	DOMNIS
Les Douze Arpents	A 2121	Pavillon	351		Cession réalisée	DOMNIS
Les Douze Arpents	A 2123	Pavillon	371		Cession réalisée	DOMNIS
Les Douze Arpents	A 2251	Pavillon	62		Cession réalisée	DOMNIS
Les Douze Arpents	A 2254	Pavillon	1		Cession réalisée	DOMNIS
Les Douze Arpents	A 2256	Pavillon	1		Cession réalisée	DOMNIS
Les Douze Arpents	A 2258	Pavillon	4		Cession réalisée	DOMNIS

- Actions engagées en 2022

Un PC modificatif a été déposé en début d'année par le bailleur. Aux termes d'un jugement en date du 24 août 2022, le juge a constaté la régularisation du permis de construire et rejeté la demande d'annulation du PC formulée par le requérant. Un pourvoi en cassation a été déposé et enregistré auprès du Conseil d'Etat le 29 août 2022, afin d'annuler ce jugement.

En décembre 2022, l'EPFIF a signé un acte de vente avec le bailleur désigné, pour un montant total de 676 950 €, en l'assortissant de la condition résolutoire de l'absence de caractère définitif dudit permis de construire.

- Perspectives 2023

Un acte constatant la défaillance de la condition résolutoire sera signé entre l'EPFIF et le bailleur sous réserve de la décision du juge concernant le pourvoi en cassation déposé par le requérant.

- Projet

Le projet prévoit 28 logements sociaux et un parking semi-enterré.

Les logements seront répartis en 2 plots reliés par une passerelle.



Avec l'aide de l'AMO environnemental de l'EPFIF, le projet répond aujourd'hui à des enjeux environnementaux importants fixés par le PPI 2021-2025 de l'EPF, notamment :

- Label énergie carbone E+C- avec un objectif E2C2 ;
- Label biosourcé niveau 2 minimum.

- **Prix de cession prévisionnel de l'EPFIF**

Assiette opération	1 831 m ²			Assiette d'intervention EPFIF	1 831 m ²
				Part EPFIF dans le projet	100 %
Programme total	m² SPC	unités	Charges foncières	Estimation prix de revente EPFIF	1 160 K€
Accession				CF EPF	725 €/m ² SPC
Social	1 600	28	750		
LLI					
BRS					
<i>Total logements</i>	1 600	28			
Activité/commerce					
Total SPC	1 600				
Densité bâtie	1				
Charge foncière admissible	1 200 K€				
	750 €/m ² SPC				

Intitulé	Réalisé HT	réalisé cumulé	Prévisions HT	Cumul	Prévisions HT	Cumul	Prévisions HT	Cumul
	2022	au 31 déc. 2022	2023	2023	2024	2024	Au-delà	Total
1 DEPENSES	209	1 154	-184	970		970		970
A ACQUISITIONS		930		930		930		930
B ETUDES		4		4		4		4
C TRAVAUX		1		1		1		1
D FRAIS DE PORTAGE	209	219	-184	35		35		35
2 RECETTES	1 170	1 170		1 170		1 170		1 170
E PRODUITS LOCATIFS ET DIVERS								
F VENTES RESERVE FONCIERE								
G VENTES AMENAGEURS								
H VENTES PROMOTEURS BAILLEURS	677	677		677		677		677
I VENTES COLLECTIVITES								
J VENTES AUTRES ORGANISMES								
K VENTES AFDEY								
L VENTES ORCOD								
M MINORATION FONCIERE	493	493		493		493		493
N FORTAGE ET AUTRES								
O SUBVENTIONS								
P ACTUALISATION								
SOLDE	961	16	184	200		200		200

Ce projet présente un excédent de 200 000 €, il est proposé d'opérer une péréquation avec un autre secteur de la convention. Ce secteur n'est pas identifié à ce jour.

A la suite de la réception du jugement favorable, il a été décidé par l'EPFIF et le bailleur de procéder à la vente du tènement pour la réalisation d'une opération de 28 logements locatifs sociaux.

CLOS-MAGLOIRE-RUE DES BOUFLERS-CARMEL



- **Unité foncière à fin 2022**

L'EPFIF n'a réalisé aucune acquisition sur ce secteur.

- **Actions engagées en 2022**

La Ville et l'EPFIF ont régulièrement échangé sur la mutation progressive de ce secteur. La Ville a lancé une procédure de modification du PLU.

- **Perspectives 2023**

Des études urbaines seront lancées par la Ville.

MAISON VERTE-RUE DES MARAIS



- **Unité foncière à fin 2022**

L'EPFIF n'a réalisé aucune acquisition sur ce secteur.

- **Actions engagées en 2022**

La Ville et l'EPFIF ont régulièrement échangé sur la mutation progressive de ce secteur.

- **Perspectives 2023**

La ville lancera une réflexion sur le devenir du secteur.

TURGOT-PALISSY



- **Unité foncière à fin 2022**

L'EPFIF n'a réalisé aucune acquisition sur ce secteur.

- **Actions engagées en 2022**

La Ville et l'EPFIF ont régulièrement échangé sur la mutation progressive de ce secteur.

- **Perspectives 2023**

La ville lancera une réflexion sur le devenir du secteur.

III. SYNTHÈSE DES OPÉRATIONS

SYNTHÈSE PROGRAMMATIQUE ET FINANCIÈRE

Opérations	Programme global du projet							Dépenses d'intervention EPFIF				Solde prévisionnel	
	Logements	dont LA	dont LS	dont BRS	dont LLI	Activités m ²	Densité (logt/ha)	Contribution de l'EPFIF	Dépenses engagées n-1	Prix de revient à terme	Minoration SRU		Prix de cession
	435		10 %			22435		%	55 257 232	65 219 609	493 200	51099342	0
78FOU04001 - FOURQUEUX - LES JARDINS	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	100	1 164 259	954 808		954 808	0
78FOU04002 - FOURQUEUX - LES 12 ARPENTS	28	0	28	0	0	0	134	100	961 717	970 150	493 200	676 950	0
78SGL01001 - SAINT GERMAIN EN LAYE-C-HOPITAL-TSE	407	357	0	0	50	22435	38	90	53 131 256	63 294 651		49 467 585	0

BILAN FINANCIER DE LA CONVENTION

Intitulé	Réalisé HT	réalisé cumulé	Prévisions HT	Cumul	Prévisions HT	Cumul	Prévisions HT	Cumul
	2022	au 31 déc. 2022	2023	2023	2024	2024	Au-delà	Total
1 DEPENSES	7 819	54 635	7 724	62 359	3 422	65 781		65 781
A ACQUISITIONS	98	45 974	4 984	50 958	1 335	52 293		52 293
B ETUDES	3	7		7		7		7
C TRAVAUX	7 394	8 159	2 921	11 080	2 087	13 167		13 167
D FRAIS DE PORTAGE	324	494	-181	314		314		314
2 RECETTES	28 779	28 948	27 908	56 856	9 125	65 981		65 981
E PRODUITS LOCATIFS ET DIVERS	4	173		173		173		173
F VENTES RESERVE FONCIERE								
G VENTES AMENAGEURS								
H VENTES PROMOTEURS BAILLEURS	677	677		677		677		677
I VENTES COLLECTIVITES	27 405	27 405	27 908	55 313	9 125	64 438		64 438
J VENTES AUTRES ORGANISMES								
K VENTES AFDEY								
L VENTES ORCOD								
M MINORATION FONCIERE	493	493		493		493		493
N FORTAGE ET AUTRES	200	200		200		200		200
O SUBVENTIONS								
P ACTUALISATION								
SOLDE	20 960	-25 688	20 184	-5 503	5 703	200		200

IV. CONCLUSIONS STRATEGIQUES

Synthèse avancement de la convention

SYNTHESE AVANCEMENT CIF

Montant de la CIF	80 000 000 €
Montant engagé au 31/12/2022	55 256 913 €
Montant des recettes au 31/12/2022	28 947 855 €
Solde de la CIF	53 690 942 €
Stock foncier	26 309 058 €

A inscrire dans l'annexe budgétaire des engagements hors-bilan de la collectivité

PREVISIONS ANNEE 2023

Acquisitions & frais de portage	7 723 986.45 €
Cessions/Recettes locatives/Subventions	27 908 204 €

PREVISIONS A TERME

Nombre logements	456
dont part de logements sociaux	10 %
SPC activités	22 435

Sur le secteur de l'hôpital, l'EPPFIF a pris possession de la phase 4 des terrains du CHIPS et procédé aux travaux de déconstruction.

Le bailleur, le groupement lauréat et la Ville ont obtenu les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet Clos Saint Louis.

Sur le secteur Les Jardins, un projet alternatif sera étudié avec la Ville.

Sur le secteur des 12 Arpents, la cession est intervenue en fin d'année 2022, après la délivrance par le tribunal administratif d'un jugement validant le PC de régularisation. Ce projet de 28 logements sociaux caractérisé par sa grande qualité environnementale fera référence sur la commune de Saint Germain-en Laye.

STOCK FONCIER AU 31/12/2022

Convention 78SGL03C19 - SAINT GERMAIN EN LAYE - CIF 3				Biens en stock au		31/12/2022
Réf. cad. Terrain	Adresse	Lot	Nature	Surface (m ²)	Occupation	Date d'acquisition
AC0199	8 Rue Armagis		Pavillon	61	libre	07/07/2014
AC0200	10 rue Armagis		Pavillon	143	libre	18/07/2019
AC0390	Rue Léon Désoyer		Terrain	11	libre	19/12/2019
AC 584	rue Armagis		Activités	4 455	libre	28/04/2021
AC0585	rue Armagis		Activités	145	libre	28/04/2021
AC 597	rue Armagis		Activités	6 919	libre	15/12/2021
AC 599	rue Armagis		Activités	1 912	libre	15/12/2021
B 0637	5043 Allée Des Jardins		Pavillon	1 637	libre	29/06/2018
B 0248	Le Muleron		Terrain	580	libre	29/06/2018
B 0625	Le Muleron		Terrain	86	libre	29/06/2018

