



Rencontre AEB EPFY du 18/03/2009 : compte rendu

AEB a rencontré pour la première fois l'EPFY (Etablissement Public Foncier des Yvelines) le 18 mars à Versailles. Cette réunion, très ouverte, a permis à AEB de poser beaucoup de questions et d'obtenir des réponses pour tout ce qui dépendait de l'EPFY.

Participants

- Pour EPFY : Emmanuelle Dubreuil, Catherine Lieutard, Benoit-Rémi Guérin
- Pour AEB : Bernard Grouchko, Yves Rambaud, Jacques Delfieu

Points clé

1. Mission de l'EPFY

Créé par décret du 13 septembre 2006, l'établissement public foncier des Yvelines (EPFY) est l'opérateur foncier des collectivités publiques sur l'ensemble du territoire des Yvelines et dans les quelques communes de l'Essonne et de l'Eure et Loir, membres des intercommunalités trans-départementales.

Sa mission est de "produire du foncier pour le logement", en particulier le logement social.

2. Rôle de l'EPFY dans le projet d'urbanisation des terrains de l'hôpital

- 1) Conseiller la mairie du Vésinet dans le montage de l'opération
- 2) Faire le portage lors de l'achat du terrain
- 3) Piloter les études, en particulier l'étude de circulation et l'étude urbanistique

3. Enchaînement des études pilotées par l'EPFY et timing

Dans un premier temps, deux études sont réalisées et sous-traitées par l'EPFY :

- l'étude de circulation, très avancée, résultats attendus prochainement
- l'étude urbanistique confiée au cabinet JAM. Cette étude, qui prend en compte les résultats de l'étude de circulation, doit définir le projet : le programme de logements, la volumétrie, l'implantation, le paysage, les équipements publics, les solutions de circulation et de stationnement, les caractéristiques nécessaires pour être un écoquartier...
- Les résultats sont attendus pour fin Juillet

Le programme ainsi défini doit être validé par le Conseil Municipal.

NB : Il doit probablement être également approuvé par le Comité de Pilotage, mais ce point n'a pas été mentionné pendant la réunion.

Dans un deuxième temps, l'EPFY lancera des études d'impact de ce projet. Le cabinet en charge pour réaliser ces études sera sélectionné par la mairie. Les études d'impact sont très spécifiquement encadrées par le Code de l'Urbanisme.

Ces études d'impact seraient réalisées sur la période Août Septembre Octobre 2009. Elles seront soumises à enquête publique juste après, un processus également très encadré.

4. Procédures menées par la mairie

En parallèle, la mairie va lancer plusieurs procédures :

- Révision simplifiée du POS
- Constitution de la ZAC



Pour ces deux procédures, il y aura une consultation commune, selon des modalités déterminées par la mairie.

Selon l'EPFY, cette concertation pourrait être réalisée en Mai/Juin, sur les grandes lignes du projet.

NB : Pour que cette concertation ait un sens, AEB pense qu'elle doit avoir lieu après la conclusion de l'étude urbanistique prévue pour fin Juillet..

Le bilan de cette concertation sera présenté au Conseil Municipal, qui décidera alors de créer la ZAC. Pour l'EPFY, la solution de ZAC en régie semble exclue, car la commune n'a ni les capacités financières pour mener le projet, ni les compétences techniques pour assurer la régie.

NB : Deux autres procédures sont actuellement menées par la mairie : passage du POS au PLU et création de la ZPPAUP

5. Portage et vente du terrain

Dans le cadre du portage, l'EPFY va acquérir le terrain et le vendre à un aménageur pour le compte de la commune. Le prix de vente sera déterminé en fonction du programme et du coût des équipements prévus.

L'aménageur sera

- Soit une SEM (Société d'Economie Mixte) associant le public et le privé
- Soit un opérateur privé, comme Nexity.

Si, suite à l'appel d'offre, il n'y avait pas d'aménageur, la commune devrait acheter le terrain.

Ensuite le terrain sera revendu par l'aménageur à différents promoteurs pour construire les logements.

6. Demandes d'AEB

- AEB a demandé les cahiers des charges de deux études circulation et urbanistiques. Ils lui seront fournis sur demande écrite. Cette demande a été faite.
- AEB a demandé les résultats des comptages de l'étude circulation (comptages réalisés fin 2008), mais n'a pas pu les obtenir, car ils sont toujours en cours d'examen.
