

DÉPARTEMENT
DU
VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT
D'ARGENTEUIL

CANTON
DE
TAVERNY

OBJET :

**Autorisation de
signature d'une
promesse de vente pour
la cession des parcelles
composant l'assiette
foncière du projet de
requalification de l'îlot
triangle à Beauchamp**

Nota - Le Maire certifie
que cette délibération a
été mise en ligne sur le
site de la ville le

13/06/2025

Que la convocation du
Conseil a été faite le 30
mai 2025

et que le nombre des
Membres en exercice est
de : **29**

DEL n° 2025-060

VILLE DE BEAUCHAMP

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Du 5 juin 2025

=====

L'an deux mille vingt-cinq le cinq juin à vingt heures et trente minutes, le Conseil municipal de la Commune de Beauchamp étant assemblé en session ordinaire, à la Salle des Fêtes, 153 chaussée Jules César à Beauchamp, après convocation légale, sous la présidence de Madame Françoise NORDMANN, Maire.

Étaient présents les conseillers municipaux suivants :

Mme NORDMANN, M. PLANCHE, Mme KERGUIDUFF, M. SEIGNÉ, M. MANAC'H, Mme SERVAIS, M. BRASSEUR, M. REMOND, Mme MAILLARD, M. DUHEM, M. PERRIN, Mme LE BRAS, Mme DIAS, Mme BARROCA, Mme GUZIK, M. CHANDELIER, M. CARREL, M. FRAISSE

Étaient excusés les conseillers municipaux suivants :

Mme CERIANI donne pouvoir à M. SEIGNÉ, Mme PIRES donne pouvoir à Mme BARROCA, M. HUMBERT donne pouvoir à M. MANAC'H, M. AFONSO donne pouvoir à M. PLANCHE, M. JENNY donne pouvoir à Mme NORDMANN, Mme LOISEAU donne pouvoir à Mme KERGUIDUFF, M. WALTER donne pouvoir à M. DUHEM, Mme DUMITRU donne pouvoir à Mme MAILLARD, M. BACARI donne pouvoir à Mme SERVAIS, Mme KEPEKLIAN donne pouvoir à M. FRAISSE

Étaient absents les conseillers municipaux suivants :

M. BEDON

La séance est ouverte le quorum étant atteint. Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il convient de procéder à la nomination du secrétaire de séance. Il est proposé de désigner Madame Véronique KERGUIDUFF pour assurer ces fonctions. Sans observation, Madame Véronique KERGUIDUFF est désignée secrétaire pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment l'article L. 1311-1, et le Code Général de Propriété des Personnes Publiques, notamment l'article L. 3111-1, rappelant que les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles,

Vu le Code Général de Propriété des Personnes Publiques, notamment l'article L 3112-4 précisant les conditions dans lesquelles un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L 2241-1 alinéas 1 et 3 portant sur les conditions de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants, ainsi que l'article L. 2122-21 précité,

Accusé de réception en préfecture
095210540519-20250603-DEL2025-060-DG
Date de réception préfecture : 13/06/2025

d'exécuter les décisions du conseil municipal, notamment en matière de vente et d'échange,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.300-1 et suivants portant sur les opérations et actions d'aménagement,
Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (« loi SRU »)
Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
Vu le Schéma directeur de la région d'Ile-de-France approuvé le 27 décembre 2013 par décret en Conseil d'Etat, et le SDRIF-E adopté le 11 septembre 2024,
Vu le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014,
Vu la délibération n° DEL 2020-009 du Conseil Municipal de Beauchamp en date du 6 février 2020, approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Beauchamp,
Vu la délibération n° DEL 2021-072 du Conseil Municipal de Beauchamp en date du 30 septembre 2021, approuvant la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
Vu la convention d'intervention foncière conclue entre la Commune de Beauchamp et l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise en date du 2 février 2015,
Vu la délibération n° DEL 2020-091 du Conseil Municipal de Beauchamp en date du 17 décembre 2020, approuvant la nouvelle convention d'intervention foncière avec l'EPFIF suivant les modalités prévues dans cette dernière,
Vu la convention d'intervention foncière conclue entre la Commune de Beauchamp et l'Etablissement Public Foncier Ile de France signée en date du 12 janvier 2021 venant en substitution de la convention en date du 2 février 2015,
Vu la délibération n° DEL 2022-066 du Conseil Municipal de Beauchamp en date du 29 septembre 2022, autorisant Mme le Maire à engager une procédure d'expropriation au bénéfice de l'EPFIF et sollicitant le préfet en vue de l'ouverture et de l'organisation conjointe d'une enquête préalable à la DUP et d'une enquête parcellaire,
Vu l'arrêté préfectoral n°2023-17492 en date du 3 novembre 2023 portant déclaration d'utilité publique (DUP), au profit de l'EPFIF, et sur le territoire de la commune de Beauchamp, le projet d'aménagement de l'ilot Triangle à Beauchamp, et l'acquisition des biens situés dans le périmètre du projet d'aménagement,
Vu l'arrêté n°2023-17496 déclarant cessibles, au profit de l'EPFIF, et sur le territoire de la commune de Beauchamp, les parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'ilot Triangle à Beauchamp en date du 12 janvier 2024,
Vu l'ordonnance d'expropriation N°24/03 prise au profit de l'EPFIF par le TJ de Pontoise opérant transfert de propriété des biens immobiliers déclarés cessibles et nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'ilot Triangle à Beauchamp, en date du 14 mars 2024,
Vu la délibération n° DEL 2024-020 du Conseil Municipal de Beauchamp en date du 28 mars 2024, approuvant les modalités et le contenu de la consultation à engager auprès des opérateurs immobiliers, en vue de la cession des terrains de l'ilot Triangle, ainsi que l'engagement du lancement du processus de ladite consultation, et autorisant Madame le Maire, à signer tout document afférent à intervenir,
Vu la délibération n° DEL 2025-031 du Conseil Municipal de Beauchamp en date du 10 avril 2025, relative à la consultation d'opérateurs immobiliers en vue de la cession des biens immobiliers composant l'assiette foncière de l'ilot triangle à Beauchamp,
Vu le plan du périmètre du projet ayant été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n°2023-17492 en date du 3 novembre 2023, lequel périmètre inclut les parcelles dépendant du domaine public communal,
Vu le plan de division foncière établi par le cabinet ATGT Géomètre-Expert en avril 2025,
Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment l'article R. 1511-4, définissant les modalités de valorisation des biens immobiliers,
Vu l'avis du domaine émanant de la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID) en date du 21 mars 2025,
Vu l'avis de la commission plénière du 27 mai 2025.

ANNEXES :

- Plan de projet de division et calcul des surfaces
- Avis de la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID)

Depuis 2015 et de manière plus soutenue ces dernières années, la commune de Beauchamp travaille étroitement avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) pour la réalisation d'une opération mixte de renouvellement urbain, sur le site dit de l'ilot Triangle, situé en entrée de ville à 100m de la gare.

Accusé de réception en préfecture 095-219500519-20250605-DEL2025-060-DE Date de réception préfecture : 13/06/2025

Pour rappel, ce projet s'inscrit dans un contexte local de requalification du centre-ville portant à la fois sur le plan de la recomposition des espaces publics et la redynamisation de l'offre commerciale et servicielle dans le prolongement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU révisé du 6 février 2020. Il répond également à des exigences réglementaires sur la production de logements sociaux, la densification humaine et des espaces d'habitat conformément au SDRIF, la sobriété foncière et le respect des normes environnementales.

Dès lors, le projet a poursuivi sa mise en route opérationnelle notamment sur le plan réglementaire, avec en point d'orgue l'obtention de l'arrêté préfectoral, de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 3 novembre 2023, de l'arrêté de cessibilité des terrains restant à acquérir le 12 janvier 2024 et de l'ordonnance d'expropriation en date du 14 mars 2024.

Le plan du périmètre du projet de construction et du projet de requalification des espaces publics incluant les parcelles dépendant du domaine public communal a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2023-17492 en date du 3 novembre 2023, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France étant amené à acquérir l'ensemble des emprises comprises dans le périmètre du projet immobilier en sa qualité de bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique,

La commune a ensuite engagé une consultation auprès d'opérateurs en vue de la cession des terrains de l'îlot Triangle, selon les modalités approuvées en conseil municipal par délibération en date du 28 mars 2024.

Au terme de cette consultation, la commune a approuvé, en conseil municipal par délibération du 10 avril 2025, le classement des opérateurs finalistes et désigné le groupement EIFFAGE / I3F comme lauréat de ladite consultation, en vue du projet de cession des emprises nécessaires à la requalification de l'îlot triangle.

Dans le cadre du projet de cession, un plan de division foncière a été établi par le cabinet ATGT, géomètre expert, qui délimite les parcelles devant être cédées, pour certaines après division (parcelles cadastrées section AI 543, 672, 674, 532) et d'autres en totalité (AI 920, AI 922) ainsi que des parcelles non cadastrées à provenir du domaine public communal, désignées sur le plan annexé DP (A), DP (B), DP (C), DP (D), l'ensemble des parcelles cédées représentant une contenance globale de 1 958 m² environ, étant précisé que les surfaces définitives ne seront connues qu'après réalisation d'un document d'arpentage établi par le géomètre,

Ces parcelles sont actuellement à usage de parking aérien, et de dépendances de voiries (trottoirs et terre-plein), et relèvent donc à ce jour du domaine public communal.

Leur cession à l'opérateur immobilier retenu par le Conseil Municipal de Beauchamp, à savoir le groupement EIFFAGE/I3F, est nécessaire pour permettre la réalisation du projet de requalification du centre-ville.

Pour réaliser la cession de ses parcelles relevant du domaine public, la commune de Beauchamp est tenue de respecter les règles afférentes à la vente immobilière des biens des personnes publiques, notamment :

- l'obligation de désaffectation et de déclassement des biens relevant du domaine public
- l'obligation d'obtenir l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales sur la vente et ses conditions,
- la nécessaire autorisation de signature de la promesse de vente par l'assemblée délibérante.

C'est dans ces conditions, qu'il est prévu de signer une promesse de vente entre la Commune et de l'EPFIF en sa qualité de bénéficiaire de la DUP, qui présente les conditions et caractéristiques suivantes :

- Objet de la vente : Parcelles non bâties cadastrées AI 543, AI 672, AI 674, AI 920, AI 922, AI 532, pour tout ou partie, ainsi que des parcelles non cadastrées à provenir du domaine public communal, désignées sur le plan annexé DP (A), DP (B), DP (C), DP (D), étant précisé que la surface estimée totale représente environ 1 958 m², mais que les surfaces définitives ne seront connues qu'après réalisation d'un document d'arpentage établi par le géomètre.
- Prix de cession : Il est fixé à 1 000 000 € dans le cadre d'une vente amiable sous DUP.
- Conditions suspensives et conditions essentielles et déterminantes : la vente définitive ne sera régularisée que sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :
 - Délibération du Conseil Municipal portant décision de déclassement des Biens concernées par suite de leur désaffectation effective sauf motif tiré de l'article L 3112-4 du Code général de Propriété des Personnes Publiques, devenue définitive et purgée de tout recours au plus tard le jour de réitération de l'acte authentique de vente,
 - Réalisation des conditions suspensives stipulées dans la promesse synallagmatique de vente à régulariser entre l'EPFIF et le groupement composé des sociétés EIFFAGE immobilier et IMMOBILIERE I3F,

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20250605-DEL2025-060-DE
Date de réception préfecture : 13/06/2025

L'avis du domaine émanant de la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID) en date du 21 mars 2025 détermine la valeur desdits biens à un montant arrondi de 1 700 000€ et qui prend acte de la transaction à 1 000 000€.

L'écart entre la valeur vénale estimée et la valeur du prix de cession de 1 000 000€ s'explique du fait :

- De la requalification du centre-ville, à proximité du pôle gare, favorisant une densification pour atteindre les objectifs du SDRIF et les attentes réglementaires de la loi SRU en termes de production de logements sociaux (45% prévus dans le projet immobilier), nécessitant au vu de la complexité du foncier de l'îlot triangle la signature d'une convention d'intervention avec l'EPFIF.
- Que l'EPFIF, est intervenu dans un cadre amiable pour réaliser les acquisitions foncières et les évictions commerciales des biens immobiliers bâtis depuis plus de 8 ans, et qui, conformément à la convention d'intervention foncière signée avec la commune de Beauchamp, revendra, l'ensemble des biens, à l'opérateur désigné par la commune à un prix correspondant au « prix de revient », c'est-à-dire un montant intégrant l'ensemble des dépenses effectuées dans le cadre de la détention patrimoniale des biens (prix d'achat, indemnités d'évictions, frais de notaire, frais d'études (sols, environnementales...), les taxes foncières, les frais et honoraires divers (avocats, huissiers, frais de justice...).

A noter que le présent projet de signature d'une promesse de vente ne peut être envisagé que dans le cadre de l'approbation de la désaffectation des biens dépendant du domaine public communal dans les conditions de l'article L.3112-4 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques inscrite à l'ordre du jour du conseil municipal du 5 juin 2025.

Cet exposé entendu
Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, à l'unanimité :

Approuve les caractéristiques et les conditions sus-indiquées de la vente à intervenir entre la Commune et l'EPFIF des parcelles cadastrées section (AI 543, 672, 674, 532) et d'autres en totalité (AI 920, AI 922) ainsi que des parcelles non cadastrées à provenir du domaine public communal, désignées sur le plan annexé DP (A), DP (B), DP (C), DP (D), et notamment, le montant du prix de cession de 1 000 000€ minoré en raison de l'économie globale du projet nécessitant le portage des nombreuses propriétés privées acquises par l'EPFIF depuis plus de 8 ans, favorisant la densification du secteur situé à proximité du pôle gare et la création de logements sociaux ainsi que les conditions suspensives prévues dans les promesses synallagmatiques de vente à intervenir entre Commune et l'EPFIF dans la mesure où celles-ci seront reprises dans la promesse de vente à intervenir entre l'EPFIF et l'opérateur immobilier désigné agissant en groupement.

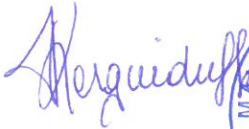
Autorise Madame le Maire à signer la promesse synallagmatique de vente avec l'EPFIF et tout acte, document ou courrier nécessaire en suite de cette décision et afin d'exécuter ladite promesse.

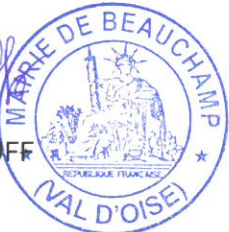
POUR EXTRAIT CONFORME

Beauchamp, le 13/06/2025

Le secrétaire de séance,

Le Maire,


Véronique KERGUIDUFF




Françoise NORDMANN



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, dans le délai de deux (2) mois à compter de sa publication électronique conformément aux articles L2131-1 du Code général des collectivités territoriales et R421-1 du Code de justice administrative.

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20250605-DEL2025-060-DE
Date de réception préfecture : 13/06/2025