

DÉPARTEMENT  
DU  
VAL D'OISE  
-----  
ARRONDISSEMENT  
D'ARGENTEUIL  
-----  
CANTON  
DE  
TAVERNY  
-----

DEL n° 2026-067

VILLE DE BEAUCHAMP  
-----  
**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL  
DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Du 11 juin 2026  
=====

**OBJET :**

**Autorisation de signature  
d'un acte authentique 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

12/06/2026

Que la convocation du  
Conseil a été faite le 5  
juin 2026

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

L'an deux mille vingt-six, le onze juin à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil municipal de la Commune de Beauchamp étant assemblé en session ordinaire, à la salle du conseil municipal 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, Mme PIRES, M. MANAC'H, Mme MAILLARD, Mme LE BRAS, Mme KEPEKLIAN, M. GERBE, M. CHANDELIER, Mme BERBY, Mme BORIE, M AFONSO FERNANDES, Mme LACUBE-GRAND, M. BRASSEUR, Mme BOURIN, M. DUHEM, Mme ESTEBAN-RODRIGUEZ, M. REMOND, Mme BEN NASSER, M. ASJAD

Étaient excusés les conseillers municipaux suivants :

M. HUMBERT donne pouvoir à Mme NORDMANN, M. PERRIN donne pouvoir à M. SEIGNÉ, Mme ESTERBET donne pouvoir à Mme BERBY, M. FRAISSE donne pouvoir à Mme KEPEKLIAN, M. DE FARIA donne pouvoir à Mme KERGUIDUFF, Mme GUZIK donne pouvoir à M. PLANCHE, Mme GONÇALVES donne pouvoir à Mme BEN NASSER

Étaient absents les conseillers municipaux suivants :

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 Monsieur Pascal SEIGNÉ pour assurer ces fonctions. Sans observation, Monsieur Pascal SEIGNÉ est désigné secrétaire pour remplir ces fonctions qu'il 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 les articles L. 3111-1 et L.2141-1, relatifs respectivement à l'inaliénabilité du domaine public et aux modalités de déclassement,

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 précisant que le maire est chargé d'exécuter les décisions du conseil municipal, notamment en matière de vente et d'échange,

Accusé de réception en préfecture  
095-219500519-20260611-2026-067-DE  
Date de réception préfecture : 12/06/2026

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment l'article L.3211-14 relatif à l'obligation de consultation de l'autorité compétente de l'État pour l'évaluation des biens,  
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 des Mobilités en Ile-de-France (PDMIF) approuvé le 24 septembre 2025,  
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 délibération n° DEL 2025-111 du Conseil municipal de Beauchamp en date du 4 décembre 2025, approuvant la modification n° 2 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'îlot 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'îlot 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'îlot 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'îlot 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'îlot triangle à Beauchamp,  
Vu la délibération n° DEL 2025-059 du Conseil municipal du 5 juin 2025, relative à la désaffectation des biens dépendant du domaine public communal en vue de la régularisation d'une promesse de vente dans les conditions de l'article L.3112-4 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques et composant l'assiette foncière de requalification de l'îlot triangle à Beauchamp,  
Vu la délibération n° DEL 2025-060 du Conseil municipal du 5 juin 2025, relative à l'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,  
Vu la délibération n° DEL 2025-110 du Conseil municipal du 4 décembre 2025 relative à l'approbation de la suppression partielle des servitudes d'alignement EL7 sur la Chaussée Jules César et l'Avenue Georges Clémenceau,  
Vu la délibération n° DEL 2026-064 du Conseil municipal du 28 mai 2026 relative à la désaffectation et déclassement des biens dépendant du domaine public communal en vue de leur cession dans les conditions de l'article L.3112-4 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques et composant l'assiette foncière du projet de requalification de l'îlot triangle à Beauchamp,

Accusé de réception en préfecture  
095-219500519-20260611-2026-067-DE  
Date de réception préfecture : 12/06/2026

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 TT Géomètre-Expert en date du 23 mars 2026, 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 11 mai 2026,

#### ANNEXES :

- Plan de de division et calcul des surfaces
- Documents d'arpentages publiés
- 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'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) pour la réalisation d'une opération mixte de renouvellement urbain sur le site dit de l'îlot Triangle, situé en entrée de ville à proximité immédiate de la gare.

Pour rappel, ce projet s'inscrit dans un contexte local de requalification du centre-ville portant à la fois sur 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 aux exigences réglementaires en matière de production de logements sociaux, de densification urbaine conformément au SDRIF, de sobriété foncière et de respect des normes environnementales.

Dès lors, le projet a poursuivi sa mise en œuvre opérationnelle, notamment sur le plan réglementaire, avec :

- L'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) par arrêté préfectoral n° 2023-17492 du 3 novembre 2023 ;
- L'arrêté de cessibilité en date du 12 janvier 2024 ;
- L'ordonnance d'expropriation en date du 14 mars 2024.

L'EPFIF, bénéficiaire de la DUP, a vocation à acquérir l'ensemble des emprises nécessaires à la réalisation du projet immobilier.

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 par délibération du 28 mars 2024.

Au terme de cette consultation, le Conseil municipal, par délibération du 10 avril 2025, a désigné le groupement EIFFAGE / I3F comme lauréat en vue de la réalisation du projet.

L'abrogation partielle des servitudes d'alignement d'utilité publique EL7 nécessaires à l'implantation du projet a été approuvée par délibération du 4 décembre 2025.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération, le Conseil municipal a :

- Décidé, par délibération n° 2025-059 du 5 juin 2025, de la désaffectation des biens relevant du domaine public communal, en vue de la régularisation d'une promesse de vente dans les conditions de l'article L.3112-4 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques ;
- Autorisé, par délibération n° 2025-060 du 5 juin 2025, la signature d'une promesse de vente.

La promesse synallagmatique de vente a été signée avec l'EPFIF le 19 juin 2025.

L'enquête publique préalable au déclassement des emprises publiques communales s'est déroulée du 9 au 23 janvier 2026 et a donné lieu à un avis favorable du commissaire enquêteur.

Dans le cadre du projet de cession, un plan de division foncière définitif a été établi par le cabinet TT, géomètre-expert, en date du 23 mars 2026. La publication des documents d'arpentage le 20 janvier 2026 a permis l'attribution de nouvelles références cadastrales.

Les emprises concernées sont désormais cadastrées sections AI n° 1156, 1158, 1160, 1161, 920, 922, 1187, 1188, 1189 et 1190, pour une superficie totale de 1 950 m<sup>2</sup>.

Ces parcelles, anciennement affectées à des usages de stationnement et de dépendances de voirie, ont fait l'objet :

- D'un constat de désaffectation établi par commissaire de justice le 29 avril 2026 ;
- D'un déclassement approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 28 mai 2026, devenue exécutoire.

Elles relèvent désormais du domaine privé communal, condition préalable à leur cession.

Accusé de réception en préfecture  
095-219500519-20260611-2026-067-DE  
Date de réception préfecture : 12/06/2026

Dans le cadre de la convention d'intervention foncière conclue avec la commune, l'EPPFIF assure le portage foncier de l'opération, incluant l'acquisition, la gestion et la recombinaison des emprises nécessaires.

Il est expressément prévu que :

- La commune cède ses emprises à l'EPPFIF ;
- L'EPPFIF procède, de manière concomitante, à la cession de l'ensemble du foncier au groupement EIFFAGE / I3F, désigné par la commune à l'issue d'une procédure de mise en concurrence ;
- Cette revente intervient au prix de revient, correspondant à l'ensemble des coûts supportés par l'EPPFIF (acquisitions, évictions, frais, études, taxes et frais divers), excluant toute valorisation spéculative.

Un avis du Domaine réactualisé, émanant de la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID) en date du 11 mai 2026 a estimé la valeur vénale des parcelles à 1 700 000 euros.

Le prix de cession à l'EPPFIF est fixé à 1 000 000 euros.

Cet écart est justifié par des considérations d'intérêt général, et notamment :

- La réalisation d'une opération de requalification du centre-ville intégrant environ 45 % de logements sociaux, conformément aux objectifs de la loi SRU ;
- Les contraintes techniques, foncières et opérationnelles propres au site, résultant notamment de la présence de réseaux enterrés sous certaines emprises destinées à être bâties, nécessitant des travaux préalables de déplacement, ainsi que des travaux d'enfouissement des réseaux aériens liés aux opérations de démolition et de reconstruction projetées ;
- Le montage en portage foncier impliquant une revente par l'EPPFIF au prix de revient ;
- Les engagements en matière de programmation, ainsi que les exigences qualitatives urbaines architecturales, paysagères et environnementales résultant des documents de la consultation et de l'offre retenue de l'opérateur, en cohérence avec les objectifs fixés par la collectivité et traduites dans les documents de consultation ainsi que dans l'OAP du PLU, notamment en matière de qualité résidentielle, de limitation de l'artificialisation des sols, de gestion des eaux pluviales à la parcelle, de maintien de surfaces de pleine terre, de préservation de la biodiversité, de sobriété carbone et d'économie des ressources.

La minoration du prix constitue ainsi la contrepartie directe de ces obligations et ne saurait être regardée comme une libéralité.

Cet exposé entendu

Après avoir pris connaissance du dossier,

Le Conseil municipal, **par 26 POUR et 3 CONTRE:**

- **Approuve** la cession des parcelles cadastrées sections AI n° 1156, 1158, 1160, 1161, 920, 922, 1187, 1188, 1189 et 1190, d'une superficie totale de 1 950 m<sup>2</sup>, au profit de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPPFIF), au prix de 1 000 000 euros.
- **Précise** que cette cession s'inscrit dans un montage de portage foncier, l'EPPFIF procédant à la revente concomitante des emprises au groupement EIFFAGE / I3F, désigné par la commune.
- **Précise** que cette cession, à un prix inférieur à l'estimation de la Direction nationale d'interventions domaniales, répond à un objectif d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes, excluant toute libéralité.
- **Autorise** Madame le Maire à signer l'acte authentique de vente ainsi que tout document afférent.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le secrétaire de séance

  
Pascal SEIGNÉ



Beauchamp, le 11/06/2026

Le Maire,

  
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  
095-219500519-20260611-2026-067-DE  
Date de réception préfecture : 12/06/2026

