DÉPARTEMENT
DU
VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT
D'ARGENTEUIL

CANTON
DE
TAVERNY

OBJET :

Consultation d'opérateurs immobiliers en vue de la cession des biens immobiliers composant l'assiette foncière 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

Que la convocation du Conseil a été faite le 4 avril 2025

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

DEL n°2025-031

VILLE DE BEAUCHAMP

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Du 10 avril 2025

==========

L'an deux mille vingt-cinq le dix avril 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, Mme CERIANI, M. MANAC'H, Mme PIRES, M. HUMBERT, Mme SERVAIS, M. BRASSEUR, M. REMOND, M. AFONSO, M. DUHEM, Mme LE BRAS, Mme DIAS, Mme BARROCA, Mme GUZIK, M. CHANDELIER, Mme KEPEKLIAN, M. CARREL, M. FRAISSE

Etaient excusés les conseillers municipaux suivants :
Mme MAILLARD donne pouvoir à Mme KERGUIDUFF, M. PERRIN donne pouvoir à M. SEIGNÉ, M. JENNY donne pouvoir à Mme NORDMANN, Mme LOISEAU donne pouvoir à Mme PIRES, M. WALTER donne pouvoir à M. HUMBERT, Mme DUMITRU donne pouvoir à M. CHANDELIER, M. BACARI donne pouvoir à M. MANAC'H

Etaient 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 Monsieur Patrick PLANCHE pour assurer ces fonctions. Sans observation, Monsieur Patrick PLANCHE est désigné secrétaire pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.300-1 et suivants portant sur les opérations et actions en matière d'aménagement foncier,
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,
Vu le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France 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 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 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, de signer tout document afférent à intervenir.
Vu l'arrêté n°2023-17492 portant déclaration d'utilité publique, au profit de l'EPFIF, et sur le territoire de la commune de Beauchamp, le projet d'aménagement de l'ilot Triangle à Beauchamp en date du 3 novembre 2023,
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 TGI 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 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 réunion plénière du conseil municipal en date du 5 mars 2025,

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.

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 sur ces derniers mois l'obtention de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 3 novembre 2023 et de l'arrêté de cessibilité des terrains restant à acquérir le 12 janvier 2024.
L'année 2024 a été consacrée à la préparation et au lancement effectif de la consultation à engager auprès des opérateurs immobiliers en vue de la cession des terrains de l'ilot. Ce périmètre de consultation a porté exclusivement sur une assiette foncière d'environ 6000 m², délimitée par la Chaussée Jules César au nord, l'avenue Georges Clémenceau au sud et l'avenue de la gare à l'est.

Par délibération DEL 2024-020 du 28 mars 2024, la commune a déterminé les modalités de la consultation à engager auprès d'opérateurs immobiliers, en vue de la cession des terrains de l'îlot triangle.
Pour ce faire, la commune de Beauchamp a été accompagnée par une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), afin d'assurer la sécurisation juridique de cette consultation, conduire les actions de concertation citoyenne souhaitée par la commune et enfin approfondir les réflexions d'aménagement urbain, paysager des espaces publics attenants au site.

Conformément à la délibération, les différentes étapes suivantes ont été réalisées :

- L'appel à projets auprès d'opérateurs immobiliers du 27 mai 2024 au 11 juin 2024,
- La réalisation d'un questionnaire numérique en février 2024 et d'un atelier de concertation citoyen le 2 mars 2024 afin de coconstruire les critères d'évaluation des 3 projets lors du forum citoyen,
- La pré-sélection de 12 opérateurs admis à candidater en avril 2024, sur la base d'un sourcing portant sur la santé financière (notamment au regard de la conjoncture économique) et des références sur des projets similaires, notamment,
- La sélection de 6 opérateurs admis à remettre un projet d'acquisition en mai 2024 (groupement Icade/Nexity, Eiffage immobilier, groupement Bouygues/Quartus/Sodes, groupement Altarea/Equilis, Sogeprom, Pichet), sélection réalisée sur la base notamment de la compréhension du contexte et des enjeux locaux, les références des candidats, leurs capacités économiques et financières,

- La sélection de 3 projets (groupement EIFFAGE/I3F-groupement ALTAREA/EQUILIS -PICHET), à la suite de l'analyse des dossiers reçus, aux auditions intervenues le 27 septembre 2024, et au COPIL du 25 octobre 2024,
- Le forum citoyen du 16 novembre 2024, organisé pour évaluer lesdits 3 projets, sur la base des indicateurs coconstruits lors des temps de concertation précédents (questionnaire numérique de février et réunion/atelier du 2 mars 2024),
- Les demandes de précisions complémentaires adressées aux opérateurs en lice (suivant les évaluations citoyennes),
- L'analyse finale des projets en février 2025 à la suite des compléments apportés par les opérateurs en lice et suite aux auditions de ces derniers en date du 21 janvier 2025, et la notation des projets sur la base des critères suivants : volet A (40%) qualité programmatique, architecturale, paysagère, urbaine et sociale, volet B (30%) développement durable et volet C (30%) éléments financiers.

Le rapport d'analyse mis à jour lors du Comité de pilotage en date du 14 février 2025 déterminant le classement des 3 projets, à savoir :

- Projet du groupement EIFFAGE /I3F : obtenant la note totale arrondie de 89 sur 100 (volet A 38,9/40, volet B : 26,5/30, et volet C : 24/30),
- Projet du groupement ALTAREA/EQUILIS : obtenant la note totale arrondie de 81 sur 100 (volet A 30,1/40, volet B : 27/30, et volet C : 24/30),
- Projet de la société PICHET : obtenant la note totale arrondie de 68 sur 100 (volet A 30,3/40, volet B : 22,3/30, et volet C : 15/30),

Il est proposé au conseil municipal de valider le résultat de la démarche de consultation des opérateurs et le classement qui en résulte, étant précisé que la décision concernant la cession de l'emprise foncière fera l'objet d'une décision ultérieure de l'assemblée délibérante.

Cet exposé entendu
Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, à l'unanimité :

Approuve le classement suivant des opérateurs :
1° EIFFAGE /I3F
2° ALTAREA/EQUILIS
3° PICHET

Etant précisé que, dans l'hypothèse où le projet ne pourrait aboutir pour quelque raison que ce soit avec l'opérateur placé en première position, à savoir le groupement EIFFAGE/I3F, les opérateurs suivants seraient invités, par ordre décroissant de classement, à prendre sa place, en l'occurrence, d'abord le groupement ALTAREA/EQUILIS, puis, à défaut, la société PICHET.

Autorise Madame le Maire à signer tout document ou courrier afférent à intervenir en suite de cette décision.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le secrétaire de séance

Patrick PLANCHE

Beauchamp, le

Le Maire,

MAIRIE DE BEAUCHAMP (VAL D'OISE)

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.