

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

DEL n° 2024-020

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

Du 28 mars 2024  
=====

**OBJET :**

**Détermination des  
modalités de la  
consultation à engager  
auprès d'opérateurs  
immobiliers, en vue de la  
cession des terrains de  
l'ilot Triangle**

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

04/04/2024

Que la convocation du  
Conseil a été faite le 22  
mars 2024

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

L'an deux mille vingt-quatre le vingt-huit mars à vingt heures et trente minutes, le Conseil municipal de la Commune de Beauchamp étant assemblé en session ordinaire, à Hotel de ville, 1 Place Camille Fouinat 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, Mme MAILLARD, M. AFONSO, M. DUHEM, M. PERRIN,  
Mme LE BRAS, Mme DIAS, Mme BARROCA, Mme GUZIK, M.  
WALTER, Mme DUMITRU, M. CHANDELIER, Mme KEPEKLIAN, M.  
CARREL, M. FRAISSE

Etaient excusés les conseillers municipaux suivants :

M. BRASSEUR donne pouvoir à M. PLANCHE, M. REMOND donne  
pouvoir à Mme PIRES, M. JENNY donne pouvoir à Mme  
NORDMANN, Mme LOISEAU donne pouvoir à Mme KERGUIDUFF,  
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 Madame Sophie GUZIK pour assurer ces fonctions. Sans observation, Madame Sophie GUZIK est désignée secrétaire pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu le Code général des collectivités locales,

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

Accusé de réception en préfecture  
093-295051-2024-328-2024-020-DE  
Date de réception préfecture : 04/04/2024

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre la Commune de Beauchamp et l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise en date du 02 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 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'îlot 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'îlot Triangle à Beauchamp en date du 12 janvier 2024,

Vu l'avis de la commission urbanisme et développement durable du 21 mars 2024.

#### **ANNEXE : périmètre de la consultation et de l'assiette foncière de l'opération**

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'îlot 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 est 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'îlot. Ce périmètre de consultation porte exclusivement sur une assiette foncière d'environ 6000 m<sup>2</sup>, délimitée par la Chaussée Jules César au nord, l'avenue Georges Clémenceau au sud et l'avenue de la gare à l'est.

Pour ce faire, la commune de Beauchamp est accompagnée par une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour 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.

Le mode opératoire de la consultation retenu, consiste à recourir au dispositif de « l'appel à projet » auprès d'opérateurs immobiliers présélectionnés avec un système d'auditions et donnant lieu à une concertation citoyenne.

Le candidat qui sera sélectionné au terme du processus de la consultation, se portera acquéreur des emprises foncières situées dans le périmètre du projet de l'îlot Triangle, pour y réaliser un programme immobilier qu'il aura défini.

Le processus de la consultation est le suivant :

- Phase 1 : la commune présélectionne environ 12 opérateurs qui sont admis à candidater
- Phase 2 : la commune sélectionne 6 candidats maximum admis à remettre un projet d'acquisition
- Phase 3 : la commune sélectionne 3 opérateurs avec lesquels elle poursuit les discussions, à l'issue de quoi elle détermine l'opérateur admis à acquérir les parcelles dans le respect des conditions édictées par le règlement de consultation.

Accusé de réception en préfecture 095-219500519-20240328-2024-020-DE Date de réception préfecture : 04/04/2024
--

La sélection préalable des opérateurs immobiliers admis à ce premier volet de la consultation (phase 1), est effectuée sur la base d'un sourcing portant sur la santé financière (notamment au regard de la conjoncture économique), des références sur des projets similaires et un retour d'expériences.

Un forum d'évaluation citoyenne sera organisé sur les trois derniers projets d'acquisition en lice, sur la base d'indicateurs coconstruits au cours des temps de concertation précédents (questionnaire numérique de février et réunion/atelier du 2 mars 2024).

Les critères de sélection des candidatures (phase 2) porteront notamment sur la compréhension du contexte et des enjeux locaux, les références, la capacité économique et financière.

Les critères de sélection des opérateurs (phase 3) jusqu'à la désignation du lauréat porteront notamment sur la qualité programmatique, architecturale, paysagère, urbaine et sociale, le développement durable, les éléments financiers.

Le calendrier prévisionnel de la consultation est le suivant :

Phases	Objets	Dates
1	Détermination de la liste des 12 opérateurs admis à candidater	28/03/2024
2	Sollicitation des 12 opérateurs pour la remise des dossiers de candidature	04/04/2024
2	Remise des dossiers de candidature	02/05/2024
2	Sélection des candidats admis à remettre un projet d'acquisition	27/05/2024
3	Sollicitation des candidats admis à remettre un projet d'acquisition	10/06/2024
3	Remise des projets	09/09/2024
3	Sélection des 3 meilleurs projets	14/10/2024
3	Forum citoyen	16/11/2024
3	Choix du lauréat	janv-25
Délibération du conseil municipal		févr-25

Cet exposé entendu  
Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, à l'unanimité :

Approuve 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,

Approuve le lancement du processus de ladite consultation,

Autorise Madame le Maire à signer tout document afférent à intervenir.

POUR EXTRAIT CONFORME



Beauchamp, le 04/04/2024  
Le Maire,

Françoise NORDMANN

Accusé de réception en préfecture  
095-219500519-20240328-2024-020-DE  
Date de réception préfecture : 04/04/2024



Le secrétaire de séance

Sophie GUZIK

*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  
095-219500519-20240328-2024-020-DE  
Date de réception préfecture : 04/04/2024