

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil municipal
du 4 octobre 2022 à 20h30,
réuni en l'Hôtel de Ville,
sous la présidence de
Madame Virginie DOUAT, Maire
Date de convocation : 28 septembre 2022

Conseillers en exercice : 33
Conseiller présents : 20
Nombre de pouvoirs : 8
Nombre de votants : 28

Étaient présents :

Virginie DOUAT, Claude LEGOUY, Michel SPEMENT, Françoise NIVESSE, Cécilia RUGALA, Sylvain DUBOIS, Gérard BELLEMERE, Claude DALLE, Bernard HERBETTE, Daniel DECLEIR, Pascal FAYOLLE, Lysiane MOINAT, Rachel DELBOUYS, Juliette CELESTIN, Isabelle DELEPINE, Marie-José FERREIRA, Anke MEUNIER, Francis LEFEVRE, Josy CARREL-TORLET, Thierry GALIN.

Absents ayant donné pouvoirs :

Murielle WOLSKI, pouvoir à Sylvain DUBOIS, Julien PICHELIN, pouvoir à Virginie DOUAT, Catherine LECOMTE, pouvoir à Michel SPEMENT, Vincent CORNILLE, pouvoir à Claude LEGOUY, Eliane DANH SANG, pouvoir à Isabelle DELEPINE, Ghislaine LEROY, pouvoir à Lysiane MOINAT, Arnaud FOUBERT, pouvoir à Josy CARREL-TORLET, Jean-Louis CLOUET, pouvoir à Thierry GALIN.

Est désigné secrétaire de séance : Françoise NIVESSE

DEL 2022-10-06
SECTEUR GARE – CONVENTION FONCIERE AVEC L'EPFLO

Rapporteur : Virginie DOUAT, Maire

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 324-1 et suivants, L 221-1, L 221-2, L 300-1 et L 213.3,

Vu l'arrêté préfectoral du 21 mai 2007 portant création de l'EPFLO,

Vu les arrêtés du Préfet de la Région Hauts de France – Nord-Pas-de-Calais Picardie, en date des 22 juillet 2016, 17 mars 2017, 26 juin 2017, 22 juillet 2019, 8 novembre 2019, 31 août 2021 et 27 octobre 2021 portant extension du périmètre de l'EPFLO,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 25 février 2021, portant adhésion de la Communauté de communes du Pays de Valois à l'EPFLO,

Considérant que la Commune de Crépy-en-Valois porte, conjointement avec la Communauté de Communes du Pays de Valois, un projet de renouvellement urbain d'ampleur autour de la gare sur un périmètre d'une quarantaine d'hectares,

Ce projet de long terme permettra de redynamiser ce secteur du centre de Crépy-en-Valois, aujourd'hui occupé par des friches industrielles, des parkings sommairement aménagés, un tissu d'activité faiblement occupé et des délaissés ferroviaires.

Il s'agit, autour du projet de pôle d'échange multimodal de la gare, de réaliser un programme de constructions mêlant du logement, de l'activité économique, des équipements publics et des services aux habitants et aux entreprises, l'ensemble réalisé avec une préoccupation de haute qualité architecturale et environnementale. Ce projet a pour objectif de donner à ce quartier une image conforme à l'ambition du territoire, à savoir d'attirer des entreprises à haute valeur ajoutée et des logements et des équipements de grande qualité répondant aux besoins de la population.

Pour réaliser cette opération, dont la programmation précise et les modalités d'exécution restent à définir, les collectivités devront procéder à des acquisitions foncières nécessitant la mobilisation de moyens financiers conséquents.

Considérant que l'EPFLO peut intervenir sur les acquisitions foncières dans le cadre de cette opération,

Cet établissement public permet aux collectivités de ne pas supporter le poids des acquisitions foncières en réalisant un portage des terrains sur une durée de 5 à 10 ans, le temps de monter les opérations et de retenir les porteurs de projets en capacité de réaliser les opérations souhaitées.

Au regard de l'ampleur du projet urbain et afin de pouvoir répondre à des opportunités foncières se faisant jour sur le périmètre, tout en laissant le temps aux collectivités de finaliser les études de programmations, l'établissement des bilans financiers et la mise en place de la gouvernance relative au pilotage de l'opération et à son montage juridico-opérationnel, l'EPFLO souhaite que chaque partie s'engage dans une convention de veille foncière qui fixe les conditions spécifiques d'intervention.

Cette convention est conclue pour une durée initiale ne pouvant excéder 3 ans. Elle prend fin, soit par le rachat des biens éventuellement acquis par l'EPFLO, soit par la poursuite de l'intervention qui basculera en maîtrise foncière à l'occasion d'un avenant.

Les taxes foncières sont payées par l'EPFLO et remboursées par la collectivité qui porte l'engagement de rachat.

En cas d'acquisition de biens par l'EPFLO, les frais de portage facturés à la collectivité sont de l'ordre de 3,5% HT et sont calculés sur le prix de revient (acquisition + frais de notaires + frais divers : publicité foncière, diagnostics immobiliers + toutes dépenses de travaux et d'études) et payés à la cession du bien par l'acquéreur.

Ces frais sont actualisés à compter de la 6^{ème} année suivant l'année civile d'acquisition.

Considérant que pour permettre à l'EPFLO d'intervenir il est nécessaire de signer une convention de veille foncière, pouvant, par avenant, évoluer vers une convention de maîtrise foncière,

Cette convention de base permettra ensuite de signer des avenants en fonction de l'évolution du projet et des besoins des collectivités et ainsi la transformer en convention de maîtrise foncière.

Le rapporteur propose au Conseil municipal de bien vouloir :

- Approuver le projet de convention foncière entre l'EPFLO, la Commune de Crépy-en-Valois et la Communauté de Communes du Pays de Valois, pour le secteur gare de Crépy-en-Valois,
- Autoriser le Maire à signer la convention et toutes pièces qui s'y rapportent, nécessaires à son exécution.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, approuve à la majorité des suffrages exprimés la proposition du rapporteur.

3 voix contre :

Arnaud FOUBERT pouvoir à Josy CARREL-TORLET, Francis LEFEVRE, Josy CARREL-TORLET

2 abstentions :

Jean-Louis CLOUET pouvoir à Thierry GALIN, Thierry GALIN

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Ont signé au registre les membres présents.

Pour copie certifiée conforme,

A Crépy-en-Valois, le 4 octobre 2022.

Publié sur le site internet
de la commune

Françoise NIVESSE
Secrétaire de séance

Virginie DOUAT,
Maire de Crépy-en-Valois

le :

07 OCT 2022



INFORMATIONS – VOIES ET DELAIS DE RECOURS

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération, régulièrement affichée et transmise au titre du contrôle de légalité.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif d'Amiens dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département, et de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télerecours citoyen accessible par le biais du site : www.telerecours.fr.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai.

Accusé de réception en préfecture
060-216001750-20221004-DEL2022-10-06-DE
Date de télétransmission : 07/10/2022
Date de réception préfecture : 07/10/2022

2022 100 1 0
2022



Accusé de réception en préfecture
060-216001750-20221004-DEL2022-10-06-DE
Date de télétransmission : 07/10/2022
Date de réception préfecture : 07/10/2022