

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil municipal
du 4 juillet 2023 à 20h30,
réuni en l'Hôtel de Ville,
sous la présidence de
Madame Virginie DOUAT, Maire
Date de convocation : 28 juin 2023

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

Etaient présents :

Virginie DOUAT, Claude LEGOUY, Murielle WOLSKI, Michel SPEMENT, Catherine LECOMTE, Vincent CORNILLE, Cécilia RUGALA, Sylvain DUBOIS, Gérard BELLEMERE, Daniel DECLEIR, Pascal FAYOLLE, Lysiane MOINAT, Ghislaine LEROY, Juliette CELESTIN, Isabelle DELEPINE, MARIE-JOSE FERREIRA, Olivier GRARD, Francis LEFEVRE, Josy CARREL-TORLET, Thierry GALIN.

Absents ayant donné pouvoirs :

Françoise NIVESSE, pouvoir à Murielle WOLSKI, Julien PICHELIN, pouvoir à Sylvain DUBOIS, Claude DALLE, pouvoir à Claude LEGOUY, Bernard HERBETTE, pouvoir à Michel SPEMENT, Eliane DANH SANG, pouvoir à Ghislaine LEROY, Rachel DELBOUYS, pouvoir à Vincent CORNILLE, Arnaud FOUBERT, pouvoir à Josy CARREL-TORLET, Jean-Louis CLOUET, pouvoir à Catherine LECOMTE.

Est désigné secrétaire de séance : Catherine LECOMTE

DEL 2023-07-04
SECTEUR GARE – CONVENTION DE PORTAGE FONCIER 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,

Vu la délibération n°DEL2022-10-06 du 4 octobre 2022 approuvant la signature d'une convention de veille foncière avec l'EPFLO sur le périmètre du secteur gare,

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, nécessitant des acquisitions foncières qui mobiliseront des moyens financiers conséquents.

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

Considérant que les parcelles AV166 et AV387 d'une superficie totale de 8.757 m² appartenant aujourd'hui à l'hôpital de Crépy-en-Valois peuvent être acquises par l'EPFLO pour le compte de la Commune dans le cadre de l'aménagement du Pôle Gare.

Ces parcelles feront à terme l'objet d'une division en 2 lots :

- l'un (4.856 m² environ) pour la réalisation d'une résidence seniors pour laquelle des discussions sont en cours avec un promoteur,
- l'autre (3.901 m² environ) pour la réalisation d'un îlot tertiaire.

Afin de pouvoir répondre à cette opportunité foncière se faisant jour sur le périmètre, la Commune envisage de signer une convention de portage foncier avec l'EPFLO, au prix d'achat négocié de 1.300.000 €.

Cette convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de l'acquisition par l'EPFLO.

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

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

Le rapporteur propose au Conseil municipal de bien vouloir :

- Approuver le projet de convention de portage foncier entre l'EPFLO et la Commune de Crépy-en-Valois, pour l'acquisition des parcelles AV166 et AV387 d'une surface de 8.757 m² appartenant à l'hôpital de Crépy-en-Valois, pour un montant de 1.300.000 €, aux conditions de portage suivantes :
 - Portage d'une durée de 5 ans au bénéfice de la Commune qui s'engage, ou tout opérateur qu'elle se substituera, au rachat des biens acquis par l'EPFLO au terme du délai de portage, au prix de revient assorti des frais d'ingénierie de l'EPFLO,
 - Engagement plafonné à 1.350.000 €, le prix d'acquisition étant de 1.300.000 €,
 - Cette intervention doit permettre de maîtriser et de diviser ladite emprise en deux macro-lots :
 - Macro-lot (Sud de la parcelle) : emprise de 4.856 m² permettant de réaliser une résidence d'environ 100 logements destinés aux seniors,
 - Macro-lot (Nord de la parcelle) : emprise de 3.901 m² permettant de réaliser un programme de bureaux neufs pour l'activité, l'enseignement ou la formation, d'environ 3.700 m² de surface de plancher,

- 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 l'unanimité des suffrages exprimés la proposition du rapporteur.

3 abstentions :

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

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 juillet 2023.

Publié sur le site internet
de la commune
le : 07 JUIL. 2023

Catherine LECOMTE
Secrétaire de séance

Virginie DOUAT,
Maire de Crépy-en-Valois



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 contentieux 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 auprès de la Commune dans le même délai.