



VILLE DE
CHAMPAGNE SUR OISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 JUIN 2023

Le neuf juin deux mille vingt-trois à vingt et une heures, le conseil municipal dûment convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Stéphane CARTEADO, Maire.

Présents : M Stéphane CARTEADO, M. Jean-Jules MORTEO, Mme Marie BEAUMELOU, Mme Sophie MOUQUET, M. Didier VAUCHEL, Mme Audrey MAZUREK, M. Abdel BABACI, Mme Rolande REBYFFE, Mme Alexandra MARGUERITE, M. François-Xavier DUBROUS, Mme Marina LOOS, Mme Stéphanie LAFINE, M. Thierry JOUE, M. Priam PUCA, Mme Ermelinda AMEAO, M. Nicolas LHERBIER, M. Fabien PIVETTE, M. Albert ALFANDARI, Mme Sophie LEVASSEUR, M. Christian MIGLIAVACCA, Mme Christine VISINE.

Absents ayant donné pouvoir :

M. Pascal VAUZELLE pouvoir à M. Jean-Jules MORTEO
Mme Valérie COLAROSSO pouvoir à Mme Marie BEAUMELOU
M. Arnaud DUBOIS pouvoir à M. Abdel BABACI,
Mme Ilda FELICIDADE pouvoir à M. Stéphane CARTEADO
Mme Corinne VASSEUR pouvoir à Mme Christine VISINE
M. Philippe SCHOEFFEL pouvoir à Mme Sophie LEVASSEUR

Absente excusée : Mme Nathalie JULIAT ;

Absente non excusée : Mme Nathalie CHABLE,

Secrétaire de séance : Mme Marie BEAUMELOU,

N° 20230906-43 : Cession d'un terrain communal avec charges – choix de l'offre (attributaire)

La commune de Champagne sur Oise, propriétaire de terrains situés rue de Welwyn, sur une surface d'environ 9000m², a l'objectif que soit réalisé un projet d'aménagement d'intérêt général de type quartier intergénérationnel.

Il est plus précisément souhaité la mise en œuvre d'un projet d'aménagement urbain de type éco-quartier développant une mixité sociale et fonctionnelle d'environ 75 logements : logements individuels et collectifs, une résidence services pour seniors, des logements individuels en accession à la propriété.

Parmi tous ces logements, 30 à 40 % seront des logements sociaux et permettront de répondre aux obligations réglementaires en la matière assignées à la commune.

Ces terrains, localisés au cœur de la zone urbanisée du centre bourg, sont voisins du Parc Municipal qui accueille le Centre Culturel et Sportif (CCS) et sont accessibles directement depuis la rue de Welwyn.

Le Plan Local d'Urbanisme a été mis en compatibilité le 16 décembre 2022 afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, désormais réglementée en zone UBb.

Afin de conduire le projet d'aménagement urbain que la commune souhaite voir se développer, le Conseil municipal a décidé d'organiser la cession foncière de ces terrains communaux en lançant une consultation, basée sur le un cahier des charges ayant pour objet d'organiser le recueil des candidats à l'acquisition des biens.

Le retour des offres fixé au 31 mars 2023 a permis de recueillir dix propositions de la part d'aménageurs.

Après analyse en fonction des critères fixés dans le cahier des charges, il est proposé de retenir l'offre de GUISSSET CONSEIL pour un montant de 1 535 000 €.

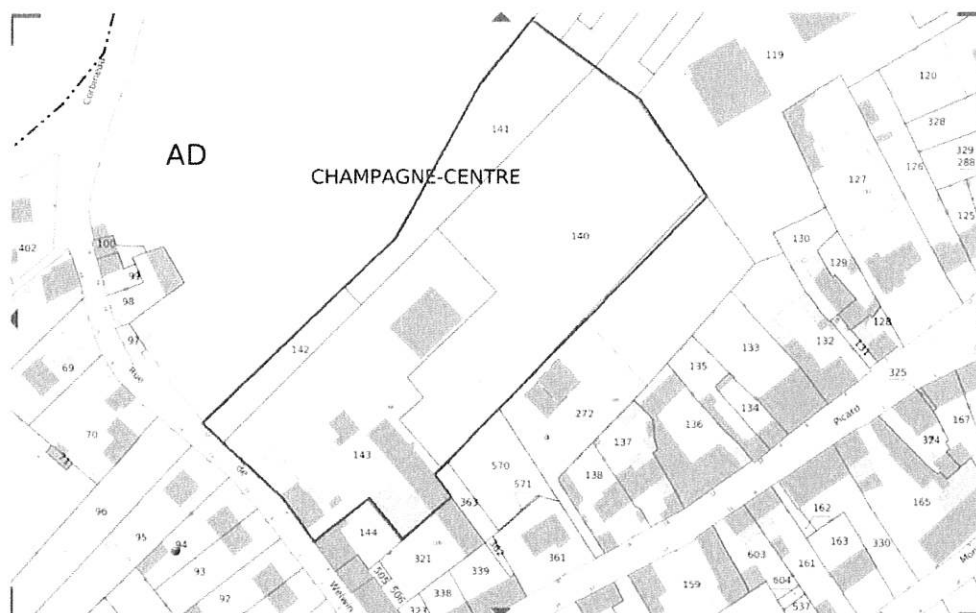
Il est précisé que la vente est assortie d'une clause de complément de prix dite de « Clause de retour à meilleure fortune », permettant d'actualiser le prix de la vente en fonction du chiffre d'affaires de l'opération réalisée par GUISSSET CONSEIL.

Plus précisément, le montant de l'acquisition foncière pourra être revue à la hausse si le niveau de Chiffre d'Affaires Effectif (CAE) est plus important que le Chiffre d'Affaires Prévisionnel (CAP). Le complément de prix atteindrait ainsi 50% de la différence entre le CA et le CAE.

Le contenu du projet est présenté aux conseillers municipaux.

Il est donc proposé de céder le terrain à l'opérateur sélectionné, afin qu'il réalise l'ensemble qu'il réalise un écoquartier qui comprendra des espaces publics (réseaux, voiries, éclairage, espaces verts, stationnements...), des logements individuels et collectifs.

Il est rappelé que le terrain est cadastré sous les références parcellaires suivantes : AD 140 (4630 M2), AD 141 (665 M2), AD142 (335 M2), AD 143 (3283 M2), pour une surface totale de 8913 M2.



Il est demandé au conseil municipal d'approuver le choix de l'offre de l'aménageur auquel les terrains seront cédés et d'autoriser la cession foncière.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le Code Générale de la propriété des personnes publiques

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le plan local de l'urbanisme approuvé le 15 novembre 2007 et modifié le 24 juin 2010, le 25 novembre 2010,

Vu la délibération en date du 16 décembre 2022 portant approbation de la mise en compatibilité du PLU de la zone 2AUb suite à une déclaration de projet d'intérêt général,

Vu la délibération du 9 février 2023 approuvant le cahier des charges pour l'appel à projets pour cession d'un terrain communal,

Vu l'avis de la commission urbanisme du 24 mai 2023,

Considérant le cahier des charges définissant les conditions de cession des terrains et permette la conduite des projets,

Considérant les différentes propositions présentées suite à la publication de l'avis de cession foncière,

Considérant l'intérêt des différentes offres proposées au regard des critères définies dans le cahier des charges,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré l'unanimité des voix (21 voix pour et 6 abstentions : Monsieur ALFANDARI, Madame LEVASSEUR et son pouvoir, Monsieur MIGLIAVACCA et Madame VISINE et son pouvoir),

APPROUVE le projet d'aménagement proposé par le promoteur GUISET CONSEIL

APPROUVE la cession foncière pour un montant de 1 535 000 € des terrains communaux dont les références communales sont AD 140, AD 141, AD142, AD 143, en vue de développer le projet d'aménagement selon les conditions définies dans le cahier des charges,

PRECISE que cette cession foncière se fera avec l'application de la clause dite de retour à meilleure fortune,

AUTORISE le Maire à signer un compromis de vente et un acte authentique constatant la vente des immeubles visés ainsi que tout document afférent.

Pour extrait certifié conforme,
Champagne sur Oise, le 12 juin 2023



Stéphane CARTEADO

Date de convocation : 02/06/2023

Nombre de membres :

En exercice : 29

Présents : 21

Votants : 27

Dont pouvoirs : 6