



■ **Extrait du registre des délibérations**
Commission « Finances et synthèse »

Conseil municipal du 26 septembre 2022
Séance du 19 septembre 2022

12 Lancement d'un Appel à investisseur - opération du « CHIC PARISIEN » - commercialisation des biens situés au 10-12 rue Jean Jaurès - Action Cœur de Ville

Etaient présents les membres inscrits au tableau :

■ **Le Maire :**

Monsieur Jean-Claude VILLEMMAIN

■ **Maires-adjointes & Maires-adjoints :**

Mme LEHNER, MM BOUKHACHBA, BROCHOT, Mmes ALKAYA, FAZAL, M. AKABLI, Mmes SAVAS, LAMBRE.

■ **Conseillères municipales & conseillers municipaux :**

Mme MEUNIER, MM MARTIN, BULUT, Mme DUHIN, M. PERRIN, Mme SAKHO, MM KHOULA, N'DIAYE, Mme SOW, M. AÏT MESSAOUD, Mme ELONGUERT, M. EL OUSTI, Mme PEREZ, MM EL MOUSSAOUI, BOULHAMANE, Mme JACQUEMART, M. KA, Mme M'BAYE, M. NACHITE, Mme DUCHATELLE, M. FACCHINI.

Etaient absents excusés et représentés les membres inscrits au tableau :

■ **Conseillères municipales & conseillers municipaux :**

Mme MOUSSATEN

Pouvoir à :

Mme LAMBRE

M. DEME

Pouvoir à :

Mme LEHNER

M. LEMAIRE

Pouvoir à :

Mme FAZAL

Mme TALL

Pouvoir à :

M. AÏT MESSAOUD

Mme HAMADOUCHE

Pouvoir à :

M. AKABLI

M. ZAHRAOUI

Pouvoir à :

Mme DUHIN

Mme SENET

Pouvoir à :

Mme ALKAYA

Mme MEHADJI

Pouvoir à :

M. NACHITE

■ **Conseillères municipales & conseillers municipaux :**

- Nombre de conseillers devant composer le conseil municipal :	39
- Nombre de conseillers en exercice :	39
- Nombre de conseillers absents non représentés : M. LUCAS	1
- Nombre de conseillers présents et de conseillers représentés :	38
- Nombre de conseillers absents lors du vote de la délibération :	0

■ **Date de la convocation et d'affichage le : 20/09/2022**

■ **Liste des délibérations affichée et mise en ligne le : 27 SEP. 2022**

■ **Délibération mise en ligne sur le site internet de la Ville le : 04 OCT. 2022**

■ **Rapport de présentation :**

Madame Sophie LEHNER, maire-adjointe, expose :

Le programme Action Cœur de Ville se déploie avec le soutien financier de ses principaux partenaires que sont : ACTION LOGEMENT, ANAH, EPFLO, et en s'appuyant sur les dispositifs intégrés à l'OPAH-RU.

La réhabilitation de l'immeuble du « CHIC PARISIEN » représente une des premières opérations jugées prioritaires dans le périmètre du cœur de ville afin d'apporter une réponse forte à la dégradation du bâti ancien et à la revitalisation du commerce de proximité.

La phase de maîtrise foncière assumée par la Commune et l'EPFLO est aujourd'hui quasiment achevée. Tous les lots ont été acquis à l'exception d'une cellule commerciale de 32 m² appartenant à la SCI CHRISTELLAURE, pour laquelle une procédure de bien sans maître est engagée.

Dès lors, il est proposé de lancer un Appel à Investisseur portant sur l'aménagement intérieur des huit appartements et de la surface commerciale en rez-de-chaussée.

Afin de réussir la commercialisation et garantir un prix de vente ou de loyer accessible, la commune réalisera en 2023 les travaux de gros œuvre (démolition, curetage, charpente/couverture). Elle sollicitera l'aide financière de l'ANAH qui pourra s'élever à 30% du déficit de l'opération, à l'issue de la cession du bien à l'investisseur retenu.



La prochaine Mission de Maîtrise d'Œuvre portant sur le CHIC PARISIEN précisera le programme de travaux qui sera communiqué aux potentiels investisseurs.

❖ Scénario financier de réhabilitation de l'immeuble

Le scénario de réhabilitation retenu et partagé prévoit 8 logements et les cellules commerciales en rez-de-chaussée, avec l'aménagement de la parcelle voisine permettant l'accueil des locaux techniques de la future résidence. Une étude financée par ACTION LOGEMENT et l'EPFLO confirme la faisabilité de ce projet. Le bien cédé à l'investisseur implique un achèvement des travaux de gros œuvre par la Ville début 2024.

Soumis au régime de copropriété, une Assemblée Générale du CHIC PARISIEN est programmée en octobre 2022. L'ordre du jour portera sur l'approbation de l'Etude de faisabilité fournie par le Cabinet BELLIERE MANIERE, ainsi que le lancement de l'Appel à Investisseur, la désignation d'un dépositaire des autorisations d'urbanisme et le lancement de la mission de maîtrise d'Œuvre.

❖ Le périmètre de l'opération

Le périmètre global de l'opération comprend l'immeuble et les parcelles voisines, permettant d'offrir des espaces extérieurs utiles au fonctionnement de la résidence.

❖ Les conditions de réalisation de l'opération à destination des investisseurs

Les conditions de la vente du bien sont ainsi fixées :

- Réhabiliter l'immeuble en 8 logements (au lieu de 11 actuellement qui ne répondent pas aux bonnes conditions d'habitabilité) en assurant une qualité des travaux et une valorisation du bâti, selon le programme qui sera communiqué.
- Réhabiliter le RDCH commerçant (linéaire des commerces à maintenir au PLU de la ville de Creil) dont la mise en location ou la cession fera l'objet d'un appel à candidature spécifique. Un partenariat sera établi entre la Commune et l'investisseur dans un souci de diversification de l'appareil commercial et d'animation urbaine de qualité.
- Atteindre l'objectif d'accueillir des salariés grâce aux conventionnements Action Logement et ANAH.

❖ Intérêt d'une commercialisation d'un immeuble à réhabiliter soutenue par Action Logement

L'intérêt d'une commercialisation d'un bien à réhabiliter avec le soutien d'Action Logement permet de sécuriser la vente et de garantir un produit de qualité. De plus, Action Logement s'engage à accompagner des salariés dans l'accès au logement et du développement durable. Avec le partenaire de l'ANAH, et les exigences en matière de loyers et de ressources plafonnés, l'utilité sociale de l'opération sera garantie. L'aide financière apportée par Action Logement (moyenne de 1 000 € /m² en subventions et/ou prêt) et l'ANAH, dans le cadre des travaux de réhabilitation du bien, permettra à l'investisseur potentiel de trouver un équilibre économique satisfaisant, dans le respect des conditions fixées.

La démarche de commercialisation aura une portée locale auprès des investisseurs locaux qui pourraient être intéressés (site internet de la Ville, Creil le Mag) et une portée nationale grâce au réseau des partenaires Action Logement. L'objectif poursuivi est de faire connaître la ville de Creil auprès d'investisseurs agissant dans l'ancien.

❖ Dossier de consultation/ Remise des candidatures, analyse et sélection

Le dossier de consultation comprendra une fiche de présentation de l'opération, les contacts des partenaires financiers potentiels et l'ensemble des éléments techniques (diagnostics établis, les relevés intérieurs et façades, l'étude de faisabilité).

Les candidatures seront constituées d'une présentation de l'investisseur, d'une offre financière et d'une présentation du projet de réhabilitation qui détaillera aussi les types de logements réalisés (location, accession).

A l'issue de la publicité, soit 4 mois après le lancement de la commercialisation, une commission interne sera constituée (élus, techniciens, Action Logement). Elle vérifiera le respect des conditions de réhabilitation fixées et retiendra le meilleur projet d'investisseur durable pour la Ville de Creil. La Commission interne se réserve le droit de demander tout autre pièce garantissant la solvabilité de l'investisseur avant délibération définitive, actant la cession du bien.



Envoyé en préfecture le 04/10/2022
Reçu en préfecture le 04/10/2022
Affiché le 27/09/2022
ID : 060-216001743-20220926-DLRG220926012-DE

❖ **Calendrier prévisionnel de l'Appel à investisseur**

Étapes	Période
Lancement consultation	Novembre 2022
Visites sur place	Dates à préciser
Remise des offres	Début Mars 2023
Analyse des offres	Mars 2023
Choix de l'investisseur	Conseil Municipal Avril ou Mai 2023
Promesse de vente et levée des clauses suspensives	A partir de la Délibération du Conseil Municipal
Signature de l'acte définitif de cession	Début 2024

Aussi, il vous est proposé d'autoriser monsieur le Maire à lancer un Appel à Investisseur.
Vous êtes appelés à voter.



■ Le conseil municipal :
Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2121-29,
Vu l'arrêté préfectoral du 21 mai 2007 créant l'EPFLO et dont les statuts ont été votés lors de l'Assemblée Générale réunie le 12 février 2020,
Vu l'avis de la commission « Finances et synthèse » en date du 19 septembre 2022,
Vu le plan ci-annexé,
Entendu le rapport de présentation,

■ Vote ordinaire :
Votants : 38 Pour : 38 Contre : 0 Abstention : 0

■ Décide à l'unanimité :
Article 1^{er} : d'accepter les conditions de réhabilitation fixées pour l'opération dite du « CHIC PARISIEN » sis 10-12 rue Jean Jaurès cadastré XA82-83-84-85.
Article 2 : d'accepter la commercialisation du bien par le réseau d'Action Logement et sur le site Internet de la Ville, ainsi que tous les autres moyens permettant une communication à l'attention de potentiels investisseurs.
Article 3 : d'autoriser monsieur le Maire ou son représentant à lancer l'appel à investisseur, et de relancer une démarche de commercialisation si cela s'avèrerait nécessaire.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'Amiens sis 14 rue Lemerchier à Amiens (80000) dans un délai de deux (2) mois à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application télécours citoyens accessible par le biais du site www.telerecours.fr

Date d'affichage : 27 SEP. 2022

Accusé réception de la Sous-Préfecture de Senlis :

Jean-Claude VILLEMAM

Jessica ELONGUERT

DOCUMENT CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE

après dépôt en sous-préfecture le 04 OCT. 2022

et publication ou notification le 04 OCT. 2022

affiché le 27 SEP. 2022

CREIL, le 04 OCT. 2022

Maire de Creil
Président de l'ACSO



La secrétaire de séance



Pour le Maire et par délégation
La Directrice du Pôle « Vie de la Cité »
Corinne FABLET