



**Extrait du Registre des Délibérations
du Conseil Municipal
du lundi 13 octobre 2025**

CONVOCATION

Date : 7 octobre 2025

Affichée le : 7 octobre 2025

L'an deux mille vingt cinq, le treize octobre à 19h00, les membres du Conseil Municipal légalement convoqués, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances sous la présidence de Madame Sophie DHOURY-LEHNER, Maire Creil.

Nombre de conseillers :

En exercice : 39

Présents : 28

Votants : 37

Pouvoirs : 9

Absent : 2

Étaient présents : Mme Sophie DHOURY-LEHNER - M. Jean-Claude VILLEMAIN - Mme Döndü ALKAYA - M. Thierry BROCHOT - M. Karim BOUKHACHBA - Mme Yesim SAVAS - M. Adnane AKABLI - Mme Fabienne LAMBRE - M. Abdoulaye DEME - M. Cédric LEMAIRE - Mme Catherine MEUNIER - M. Fabrice MARTIN - Mme Bérénice TALL - M. Ahmet BULUT - Mme Mariline DUHIN - M. Emmanuel PERRIN - Mme Halimatou SAKHO - M. Ammar KHOULA - Mme Leïla HAMADOUC - Mme Aïssata SOW - M. Mohamed AÏT MESSAOUD - Mme Jessica ELONGUERT - Mme Anne-Gaëlle PEREZ - M. Moussa EL MOUSSAOUI - M. Hicham BOULHAMANE - M. Amadou KA - M. Nouredine NACHITE - Mme Sylvie DUCHATELLE.

LISTE DES DÉLIBÉRATIONS

AFFICHÉE ET PUBLIÉE SUR LE SITE
DE LA VILLE LE :

14 OCT. 2025

DÉLIBÉRATION PUBLIÉE SUR LE
SITE INTERNET DE LA VILLE LE :

16 OCT. 2025

Absents représentés

Mme FAZAL

Mme MOUSSATEN

M. N'DIAYE

M. EL OUSTI

Mme SENET

Mme JACQUEMART

Mme M'BAYE

Mme MEHADJI

M. FACCHINI

Pouvoir à M. LEMAIRE

Pouvoir à Mme SAVAS

Pouvoir à Mme LAMBRE

Pouvoir à M. DEME

Pouvoir à M. BOUKHACHBA

Pouvoir à M. BOULHAMANE

Pouvoir à M. KA

Pouvoir à M. NACHITE

Pouvoir à Mme DUCHATELLE

Absents excusés

Absents non représentés

M. ZAHRAOUI, M. LUCAS.

Secrétaire de séance : Jessica ELONGUERT

29 ZAC Ec'Eau Port Fluvial - Cession du lot 2 à bâtir

■ Rapport de présentation :

Jean-Claude VILLEMAIN, Adjoint

Au regard de l'avancée des travaux d'aménagement des équipements publics de la ZAC Ec'Eau Port Fluvial, la commune a poursuivi la commercialisation des lots à bâtir de cette ZAC en vue de la réalisation de programmes immobiliers mixtes sur les quatre terrains C, D, E et F.

Ainsi, la commune a lancé une consultation d'opérateurs-concepteurs pour deux lots : le lot 1 constitué des terrains à bâtir C cadastré section AD 213 pour 3 757m² et D cadastré section AD 228 pour 3 369 m², et le lot 2 constitué des terrains à bâtir E cadastré section AD 215 et 229 pour 2 828 m² et F cadastré section AD 216, 217, 220, 223 et 226 pour 4 452 m². Cette consultation a été réalisée en deux temps : une première phase de candidatures où 3 candidats ont été retenus par lot pour la seconde phase des offres contractuelles.

Par avis en date du 11 mars 2025, le Domaine a confirmé la valeur vénale de ces terrains à 230 euros le m² de surface de plancher (SDP) conformément au règlement de la consultation qui fixe le prix de vente minimum à ce montant.

Sur la base du dossier de consultation qui définissait les critères suivants de jugement des offres, sans prédominance d'un critère sur un autre :

Envoyé en préfecture le 16/10/2025
Reçu en préfecture le 16/10/2025
Publié le 16/10/2025
ID : 060-216001743-20251016-29DEL_CM131025-DE

- Le programme ;
- La qualité architecturale et environnementale du projet, notamment le respect des éléments du dossier de consultation ;
- La proposition financière ;
- La fiabilité du montage opérationnel commercial, et le calendrier.

Le comité technique a réalisé une analyse des offres réceptionnées. Cette analyse a été présentée à la commission consultative d'examen des offres créée par délibérations du conseil municipal du 11 décembre 2023 et du 24 février 2025. Lors des réunions du 16 mai 2025 et 27 juin 2025, les candidats ont également pu exposer leur offre à la commission.

Pour le lot 2, la commission a proposé de retenir le groupement FAUBOURG IMMOBILIER, sous réserve d'obtenir auprès du groupement des précisions sur son offre financière et certains ajustements à son projet.

Par courriel du 15 septembre 2025, le groupement a ainsi adressé son offre réajustée.

L'offre présentée par ce groupement porte sur un projet de construction d'environ 8 076 m² de surface de plancher (SDP) répartis sur les 2 terrains à bâtir :

- Terrain E : 2 016 m² de SDP pour environ 30 logements en accession.
- Terrain F : 6 060 m² de SDP pour environ 98 logements, dont 68 en accession et 30 Logements Locatifs Intermédiaires, et 180 m² dédiés à la capitainerie du port.

Le montant de l'offre à la charge foncière est de 255 €/HT/m² de SDP, soit pour le terrain E une offre de 514 080 €/HT et pour le terrain F une offre de 1 545 300 €/HT qui représente au total une offre pour le lot 2 de 2 059 380 €/HT. Dans le cas où ces surfaces de plancher seraient augmentées, les prix définitifs des ventes seraient revus à la hausse sur la base du prix unitaire hors taxe de 255 euros le m² de surface de plancher supplémentaire.

Une promesse de vente par terrain sera régularisée. Ces promesses seront assorties de conditions suspensives notamment d'obtention de permis de construire, des financements et agréments pour la partie LLI du programme et d'une Garantie Financière d'Achèvement (GFA). Elles comprendront également des clauses particulières de compléments de prix en cas de dépassement du programme retenu, d'engagement à la construction assortie d'une clause résolutoire et de pénalités de retard sur l'achèvement des travaux.

Le groupement FAUBOURG IMMOBILIER se portant acquéreur des deux lots 1 et 2 de cette ZAC, les promesses prévoient quatre ventes échelonnées dans le temps et liées entre elles par la commercialisation des logements en accession. La commercialisation des logements de chaque terrain sera engagée au constat de la commercialisation de 70% du programme en accession du terrain précédent. Au vu du calendrier proposé, la première vente de ce lot 2 interviendrait en mars 2029 et la deuxième en avril 2030.

Aussi, il vous est proposé :

- de désigner le groupement FAUBOURG IMMOBILIER comme lauréat de la consultation d'opérateurs-concepteurs pour le lot 2 de la ZAC Ec'Eau Port Fluvial,
- d'accepter la cession du terrain E au prix minimum de 514 080 €/HT et du terrain F au prix minimum de 1 545 300 €/HT, soit la cession du lot 2 pour le prix global minimum de 2 059 380 €/HT,
- d'autoriser madame la Maire à signer les promesses et actes de vente pour la réalisation des projets développés dans l'offre réajustée dont les caractéristiques principales et essentielles sont présentées dans le dossier ci-annexé,
- d'autoriser le porteur de projet à déposer les demandes d'autorisations administratives et d'urbanisme et de procéder aux diagnostics et sondages nécessaires à la réalisation des opérations.

■ Le conseil municipal :

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2121-29,
Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment l'article L3211-14,
Vu la délibération du conseil municipal du 9 mars 2015 créant la ZAC Ec'Eau Port Fluvial,
Vu la délibération du conseil municipal du 16 décembre 2019 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Ec'Eau Port Fluvial,
Vu les délibérations du conseil municipal du 11 décembre 2023 et du 24 février 2025 créant la commission consultative d'examen des offres de la consultation d'opérateurs-concepteurs,
Vu le dossier de consultation d'opérateurs-concepteurs pour les lots 1 et 2 de la ZAC Ec'Eau Port Fluvial,
Vu l'avis du Domaine du 11 mars 2025,
Vu les plans des terrains E et F ci-annexés,
Vu le document de synthèse de l'offre du groupement FAUBOURG IMMOBILIER ci-annexé,
Vu les avis de la commission consultative en date du 16 mai 2025 et 27 juin 2025,

Vu l'avis de la commission « Projets de Ville et Transition Écologique » du 23 septembre 2025
Vu les crédits inscrits au budget annexe Ec'Eau Port Fluvial,
Entendu le rapport de présentation,

Envoyé en préfecture le 16/10/2025
Reçu en préfecture le 16/10/2025
Publié le 16/10/2025
ID : 060-216001743-20251016-29DEL_CM131025-DE

■ **Vote**

Votants : 37	Pour : 33	Contre : 0	Abstentions : 4	Ne prend pas part au vote : 0
--------------	-----------	------------	-----------------	-------------------------------

■ **Décide à l'unanimité :**

Article 1^{er} : de désigner le groupement FAUBOURG IMMOBILIER comme lauréat de la consultation d'opérateurs-concepteurs pour le lot 2 de la ZAC Ec'Eau Port Fluvial.

Article 2 : d'accepter la cession du lot 2 de la ZAC Ec'Eau Port Fluvial au profit du groupement FAUBOURG IMMOBILIER au prix de 255 €HT le m² de surface de plancher, soit au prix minimum de 2 059 380,00 €HT, par régularisation de deux actes authentiques de vente échelonnés dans le temps pour :

- la cession du terrain E cadastré section AD 215 et 229 pour 2 828 m² au prix de 514 080,00 €HT pour un projet de construction d'une surface de plancher globale d'environ 2 016 m² pour environ 30 logements en accession,
- la cession du terrain F cadastré section AD 216, 217, 220, 223 et 226 pour 4 452 m² au prix de 1 545 300,00 € HT pour un projet de construction d'une surface de plancher globale d'environ 6 060 m² pour environ 98 logements, dont 68 en accession et 30 Logements Locatifs Intermédiaires, et 180 m² dédiés à la capitainerie du port.

En cas d'augmentation de ces surfaces de plancher, les prix de cession seraient revus à la hausse sur la base du prix unitaire hors taxe de 255 euros le m² de SDP supplémentaire.

Article 3 : d'autoriser madame la Maire, ou son représentant, à signer avec la société FAUBOURG IMMOBILIER, ou toute société de projet constituée à cet effet par le groupement FAUBOURG IMMOBILIER, les actes notariés à intervenir par devant l'Office Notarial de Creil ainsi que tout document nécessaire pour mener à bien cette opération de vente des terrains E et F constituant le lot 2 de la ZAC Ec'Eau Port Fluvial.

Article 4 : d'imputer les recettes correspondantes sur les crédits inscrits à cet effet au budget annexe Ec'Eau Port Fluvial.

Article 5 : d'autoriser le dépôt par l'acquéreur de toutes les demandes d'autorisation administratives et d'urbanisme nécessaires à la réalisation de ses projets.

Article 6 : d'autoriser l'acquéreur à effectuer ou à faire effectuer sur les biens cédés toutes les opérations préalables, diagnostics et études nécessaires à la réalisation de ses projets.

CREIL, le
Pour extrait certifié conforme,

1 6 OCT. 2025

Maire de Creil
Vice-Présidente de l'ACSO
Chargée du Projet de Territoire

Madame Sophie DHOORY-LEHNER



La secrétaire de séance

Jessica ELONGUERT

Envoyé en préfecture le 16/10/2025

Reçu en préfecture le 16/10/2025

Publié le 16/10/2025



ID : 060-216001743-20251016-29DEL_CM131025-DE