

60660- MAIRIE DE SAINT-VAAST-LES-MELLO

Téléphone : 03.44.27.10.02

Opération « Résidence Jean Pinson » - Régularisation rétroactive foncière et rétrocessions de parcelles - Projet de logements sociaux avec l'EPFLO et l'OPAC de l'Oise

N°09-2025

Membres élus : 15

Présents : 11

Abstention : 0

Pour : 15 – Contre : 0

Date de convocation :

25.03.2025

Date d'affichage

25.03.2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-cinq, le trois avril à dix-neuf heures neuf minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique sous la présidence de Nathalie VARLET, Maire.

Présents : Madame VARLET Nathalie, Monsieur DEGLAVE Laurent, Madame FASSI Sandrine, Madame FILIPIDIS Marine, Madame LEROY Marie-Anne, Monsieur NODO Patrick, Madame LETURQUE Maud, Madame LEGOVIC Sandrine, Madame VIVIER Maryline, Madame DUROYAUME Manuella, Monsieur GOUSSET Sébastien

Absents excusés

Monsieur JEAN Mikaël donne pouvoir à Madame FASSI Sandrine,
Monsieur MANESSE Éric donne pouvoir à Monsieur DEGLAVE Laurent
Monsieur TRIN Christian donne pouvoir à Madame VARLET Nathalie
Monsieur CLEROY Kévin donne pouvoir à Madame DUROYAUME Manuella

Formant la majorité des membres en exercice,

Sandrine FASSI est désignée secrétaire de séance.

Rapporteur : Madame le Maire

Madame le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que la commune, souhaitant développer une opération de construction d'une dizaine de logements à vocation sociale pour répondre au besoin de sa population, a sollicité l'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne (EPFLO) pour l'accompagner dans le portage d'une emprise foncière située au lieudit "Le Village".

Dans ce cadre, une convention de portage foncier a été conclue entre l'EPFLO et l'OPH OPAC de l'Oise le 16 mai 2022. L'EPFLO s'est rendu propriétaire le 21 septembre 2022 des parcelles AD n°419 (174 m²) et n°420 (130 m²) et le 29 avril 2024 de la parcelle AD n°1088 (1 081 m²).

Il s'avère qu'une partie de la parcelle AD n°1088, cédée par la commune à l'EPFLO, est aménagée en parking public de 5 places. Bien que l'acte de vente ait qualifié l'ensemble de la parcelle comme relevant du domaine privé communal, l'emprise du parking, étant donné son aménagement et son affectation à l'usage direct du public, relève en réalité du domaine public communal.

La qualification juridique donnée aux termes de l'acte est erronée et implique de prendre la présente délibération avec effet rétroactif au 29 avril 2024 et la nécessité de régulariser rétroactivement l'acte de vente initial par un acte rectificatif. Ce dernier devra mentionner que la cession relève partiellement, depuis l'origine, du régime des cessions entre personnes publiques de biens relevant du domaine public, conformément aux dispositions de l'article L. 3112-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques en ce qui concerne la parcelle AD n°1088 (partie) pour 69 m² comprenant notamment 5 places de parking., désormais cadastrée section AD n°1097.

L'OPAC de l'Oise a depuis obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un programme de 12 logements sociaux comprenant 4 PLAI, 5 PLUS et 3 PLS, respectant les règles du PLU de la commune, notamment en matière de stationnement.

Pour permettre la réalisation de cette opération, il est nécessaire :

1. De procéder à la régularisation rétroactive de l'acte de vente initial entre la commune de Saint-Vaast-lès-Mello et l'EPFLO du 29 avril 2024 par acte rectificatif ;
2. D'approuver la rétrocession à la commune par l'EPFLO de la parcelle AD n°1097 (anciennement AD n°1088 partie), d'une superficie de 69 m² correspondant à l'emprise du parking public de 5 places et de l'enclos ordures ménagères ;
3. D'approuver la cession par l'EPFLO à l'OPAC de l'Oise des parcelles AD n°419, 420 et 1096 (anciennement AD n°1088 partie), d'une superficie totale de 1 316 m², pour la réalisation de l'opération de logements sociaux.

Madame le Maire précise que l'OPAC de l'Oise a sollicité, par courrier en date du 1er février 2024, l'obtention d'une minoration foncière "Soutien au logement aidé" auprès de l'EPFLO, qui a donné son accord pour appliquer cette minoration, conformément aux dispositions de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028.

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.324-1 et suivants,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment son article L.3112-1,

VU la convention de portage foncier conclue entre l'EPFLO et l'OPAC de l'Oise le 16 mai 2022,

VU l'acte de vente du 29 avril 2024 par lequel la commune a cédé à l'EPFLO la parcelle cadastrée section AD n°1088,

VU le permis de construire obtenu par l'OPAC de l'Oise pour la réalisation d'un programme de 12 logements sociaux,

VU le plan masse de l'OPAC de l'Oise de décembre 2021,

VU le document d'arpentage établi le 28 février 2025, vérifié et numéroté le 31 mars 2025, divisant la parcelle section AD n°1088 en deux nouvelles parcelles cadastrées section AD n°1096 et n°1097,

VU le rapport de présentation exposé par Madame le Maire,

VU la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFLO du 26 mars 2025 autorisant la régularisation de l'acte rectificatif du 29 avril 2024 entre la commune et l'EPFLO, la cession à la commune de la parcelle AD n°1088p (69 m²) et la cession à l'OPAC de l'Oise du périmètre d'opération.

CONSIDÉRANT qu'une partie de la parcelle AD n°1088 cédée à l'EPFLO est aménagée en parking public relevant du domaine public communal, désormais cadastrée section AD n°1097,

CONSIDÉRANT qu'il convient de régulariser rétroactivement cette situation grâce à la présente délibération et par un acte rectificatif mentionnant le régime juridique applicable aux cessions entre personnes publiques et de demander rétroactivement l'application de l'article L 3112-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la commune de récupérer l'emprise du parking public et de l'enclos ordures ménagères, constituant la parcelle AD n°1097,

CONSIDÉRANT l'intérêt de l'opération de logements sociaux pour répondre aux besoins de la population,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

Article 1 : **APPROUVE** la régularisation rétroactive de l'acte de vente du 29 avril 2024 entre la commune de Saint-Vaast-lès-Mello et l'EPFLO par acte rectificatif, demandant l'application rétroactive de l'article L. 3112-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques au 29 avril 2024 pour la partie relevant du domaine public communal, désormais cadastrée section AD n°1097 (69 m²). Les frais liés à l'établissement et à la publication de l'acte rectificatif seront pris en charge par l'EPFLO et refacturés ultérieurement à l'OPAC de l'Oise dans le cadre des frais de l'opération globale.

Article 2 : **APPROUVE** la rétrocession à la commune par l'EPFLO, de la parcelle cadastrée section AD n°1097 (anciennement partie de la parcelle AD n°1088), d'une superficie de 69 m², correspondant à l'emprise du parking public de 5 places et de l'enclos ordures ménagères, indépendants du projet de l'OPAC de l'Oise, moyennant le prix symbolique d'un euro. Les frais liés à l'établissement et à la publication de l'acte de rétrocession seront pris en charge par l'EPFLO et refacturés ultérieurement à l'OPAC de l'Oise dans le cadre des frais de l'opération globale.

Article 3 : APPROUVE la cession par l'EPFLO à l'OPAC de l'Oise des parcelles cadastrées section AD n°419 (174 m²), n°420 (130 m²) et n°1096 (anciennement partie de la parcelle AD n°1088, 1 012 m²), d'une superficie totale de 1 316 m², pour la réalisation d'un programme de 12 logements sociaux (4 PLAI, 5 PLUS et 3 PLS).

Article 4 : PREND ACTE de l'attribution par l'EPFLO d'une minoration foncière « Soutien au logement aidé » d'un montant de 57 710,01 € HT, ramenant le prix de cession à l'OPAC de l'Oise à 57 710,01 € HT.

Article 5 : AUTORISE Madame le Maire ou son représentant à signer :

- L'acte rectificatif de la vente initiale du 29 avril 2024, à recevoir par acte notarié,
- L'acte de rétrocession de la parcelle AD n°1097 (anciennement partie de la parcelle AD n°1088, 69 m²) à son profit comprenant les 5 places de parking et l'emplacement de stockage des poubelles
- L'acte de rétrocession des voiries et espaces communs à son profit à la fin de l'opération de construction neuve menée par l'OPAC de l'Oise,
- Tous documents relatifs à ce dossier.

Article 6 : DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Oise et notifiée à l'EPFLO et à l'OPAC de l'Oise.

Pour extrait certifié conforme au registre.



Le 03.04.2025

Le Maire
Nathalie VARLET