

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal



Séance du 16 juin 2023, convoquée le 8 juin 2023
Délibération n° 2023-06-02

Nombre de conseillers en exercice : 9	Présents : 7	Vote : 7 pour
---------------------------------------	--------------	---------------

L'an deux mille vingt-trois, le seize juin à 17 heures, le Conseil municipal de la commune de Sainte-Montaine, réuni en session ordinaire, dans la salle de réunion de la Mairie, conformément à l'article L.2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Monsieur Jean-Yves DEBARRE, Maire.

Présents : Jean-Yves DEBARRE, Annick BAUDOIN, Bertrand CASSÉ, Michèle KUBICKÉ, Marie-Thérèse MOREAU, Igor OLSEVSCHI et Nicolas RAFFESTIN.

Absents excusés : Etienne FENART et Rosemay BOURBON (a donné pouvoir à Jean-Yves DEBARRE)

Secrétaire de séance : Michèle KUBICKÉ

Objet : Demande d'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental (EPFLI) Foncier Cœur de France

La Communauté de Communes Sauldre et Sologne est adhérente à l'EPFLI Foncier Cœur de France, offrant la possibilité à toutes ses communes membres de demander son intervention.

L'EPFLI Foncier Cœur de France est un Etablissement Public Industriel et Commercial (E.P.I.C.) doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Il résulte de l'extension du périmètre d'intervention de l'EPFL du Loiret, créé par arrêté préfectoral du 3 décembre 2008, conformément à l'article L324-2 du code de l'urbanisme.

L'EPFLI Foncier Cœur de France est compétent pour acquérir et porter des biens immobiliers bâtis ou non bâtis pour le compte de ses adhérents ou de toute personne publique. Après signature d'une convention portant notamment sur la durée du portage foncier ainsi que sur les modalités et conditions du remboursement du capital, l'EPF acquiert les biens et les gère dans tous leurs aspects. Le temps du portage peut être consacré à la réalisation de travaux de proto-aménagement (sécurisation, déconstruction, dépollution, etc) sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF. Au terme du portage convenu ou par anticipation, l'EPF rétrocède les biens à l'adhérent à l'initiative de la demande d'intervention ou à toute personne publique ou privée qu'il lui désignerait.

Considérant ce qui précède et la nécessité d'obtenir la maîtrise publique des biens immobiliers nécessaires au projet de création d'un tiers-lieux multi-commerces, d'intérêt communal, il est proposé de solliciter l'intervention de l'EPF.

La municipalité de Sainte-Montaine a souhaité acquérir une maison de village en centre bourg, vacante depuis plus de 10 ans, afin de créer un bistrot – tiers lieu qui sera le seul commerce de la commune. Ce projet comprend également les travaux de gros œuvre, d'aménagement et de mise en accessibilité. Le document d'urbanisme applicable sur la commune est la carte communale et le bien est situé en zone U constructible.

Conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPF, la Communauté de Communes Sauldre et Sologne a été consultée par courrier en date du 22 avril 2023, le conseil communautaire ayant émis un avis favorable sur l'opération de portage envisagée par délibération en date du 22 mai 2023.

Le mandat confié à l'EPF consistera à négocier l'acquisition des biens concernés, situés à SAINTE-MONTAINE, 4 rue Principale, composés d'une maison cadastrée section A n°834 et n°835 d'une contenance cadastrale totale de 143 m².

L'EPF est habilité à faire la ou les offre(s) d'acquisition qui lui semblera(ont) la/les plus adéquate(s) au vu du marché immobilier et à poursuivre l'acquisition selon les modalités de portage ci-dessous définies. Les offres d'acquisition devront faire l'objet d'un accord écrit préalable du Maire ; lequel est habilité à cette fin par le Conseil municipal.

Mandat est également donné à l'EPF pour engager la procédure d'expropriation, s'il juge opportun d'y recourir, comprenant les phases administrative et judiciaire.

Le portage foncier s'effectuera sur une durée prévisionnelle de 10 ans, selon remboursement par annuités constantes au vu des simulations financières produites par l'EPF. Observation étant ici faite que la durée du portage pourra être réduite ou prorogée selon l'évolution et l'avancement du projet, sur demande auprès de l'EPF.

La municipalité a opté pour ces modalités de portage, afin de permettre de lisser la dépense d'acquisition, de travaux de gros œuvre et d'aménagement et de définir le fonctionnement de ce bistrot – tiers lieu sur plusieurs années, sans impacter le budget de la commune.

La gestion des biens sera assurée par l'EPF.

Enfin, mandat est également confié à l'EPF de procéder aux travaux de sécurisation du bien et de curage sous sa maîtrise d'ouvrage, en concertation avec la Commune laquelle sera associée aux différentes étapes de la consultation. Le coût des études et travaux sera intégré au capital à rembourser pour leur montant Hors Taxes.

Les biens étant sous la responsabilité de l'EPF, propriétaire pendant toute la durée du portage foncier, l'Etablissement devra répondre à ses obligations légales en réalisant si nécessaire les travaux de sécurisation du site et du bâti mais également de mise aux normes dans le cas des biens occupés.

Le Conseil municipal délibérera de nouveau sur les modalités de la ou des cession(s) par l'EPF.

Vu le règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France,

Vu le dossier de demande d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France,

Vu le courrier de consultation pour avis de la Communauté de Communes de Sauldre et Sologne sur l'opération, en date du 22 avril 2023,

Vu l'avis favorable de la Communauté de Communes de Sauldre et Sologne, par délibération du Conseil en date du 22 mai 2023,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'HABILITER le Maire à solliciter l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI Foncier Cœur de France) dans le cadre du projet de création d'un tiers-lieux multi commerces, nécessitant l'acquisition des biens situés à SAINTE-MONTAINE, en nature de maison, ainsi cadastrés :
 - section A n°834 lieudit 4 rue Principale d'une contenance de 138 m² ;
 - section A n°835 lieudit Le Bourg d'une contenance de 5 m².

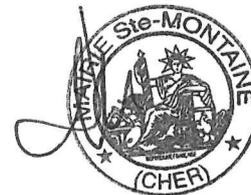
- D'APPROUVER l'extension du mandat de l'EPFLI Foncier Cœur de France à toutes les parcelles qui pourraient s'avérer utiles au projet de création d'un tiers-lieux multi commerces, après accord écrit du Maire, à qui le Conseil donne délégation expresse pour ce faire ;
- D'HABILITER l'EPFLI Foncier Cœur de France à faire les offres d'acquisition au prix de marché déterminé et après accord écrit du Maire à qui le Conseil donne délégation expresse pour ce faire ;
- D'AUTORISER le représentant de l'EPFLI Foncier Cœur de France à signer tous documents et avant-contrats ainsi que le ou les acte(s) authentique(s) de vente ;
- D'APPROUVER les modalités du portage foncier par l'EPFLI Foncier Cœur de France, d'une durée prévisionnelle de 10 ans, selon remboursement par annuités constantes ;
- D'AUTORISER le Maire à signer la convention de portage foncier à passer avec l'EPFLI Foncier Cœur de France ;
- D'HABILITER l'EPFLI Foncier Cœur de France à conduire la procédure d'expropriation si nécessaire ;
- D'APPROUVER le principe de la mise à disposition des biens au profit de la Commune en cas de besoin et autoriser le Maire à signer la convention correspondante ;
- D'une façon générale, d'approuver les conditions du mandat confié à l'EPFLI Foncier Cœur de France dans le cadre de cette opération.

Pour Extrait Conforme,

Le secrétaire de séance,
Michèle KUBICKÉ



Le Maire,
Jean-Yves DEBARRE



Envoyé en préfecture le 27/06/2023

Reçu en préfecture le 27/06/2023

Publié le



ID : 018-211802277-20230627-2023_06_02-DE