

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 23 JANVIER 2025

PROCÈS-VERBAL

L'an deux mil vingt-cinq et le 23 janvier à 20 heures 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 16 janvier, s'est réuni à la mairie de Boulay les Barres sous la Présidence de Monsieur Bertrand GUILLON, Maire.

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 11

Quorum : 6

Présents : Mesdames DELALOY, SIMON, Messieurs BAILLON, GASNIER, GUILLON, LAVOLLEE, LEFEBVRE, MINIERE, PINCHAUD

Absents excusés : Madame BERTHEAU, Monsieur LAURENT

Secrétaire de séance : M. LAVOLLEE

ORDRE DU JOUR

- Maison inhabitée lieu-dit Les Barres, demande intervention Etablissement Foncier Interdépartemental Foncier Cœur de France
- Questions diverses

Désignation d'un secrétaire de séance

Le Maire fait procéder à la désignation d'un secrétaire de séance.
Monsieur Denis LAVOLLEE est désigné secrétaire de séance.

Approbation du procès-verbal de la séance du 19 décembre 2024

Le procès-verbal de la séance du 19 décembre 2024, n'appelant aucune observation, est adopté à l'unanimité par le Conseil Municipal.

Maison inhabitée lieu-dit Les Barres, demande intervention Etablissement Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France

La Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine 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 se chargera de la vente des biens à un tiers.

Considérant ce qui précède et la nécessité de lutter contre l'habitat vacant et dégradé, d'intérêt communal, je propose de solliciter l'intervention de l'EPF. Il s'agit pour l'EPFLI d'acquérir une maison en état d'abandon, provoquant des nuisances dans le voisinage, en vue de la remettre en vente sur le marché.

Le projet est soumis aux règles du PLUi H de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine approuvé le 25 mars 2021, mis à jour le 08 mars 2023 et modifié le 30 mars 2023.

Conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPF, la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine a été consultée par courrier et le Conseil Communautaire ayant émis un avis favorable sur l'opération de portage envisagée par délibération en date du 07/11/2024.

Le mandat confié à l'EPF consistera à négocier l'acquisition des biens concernés, situés à BOULAY-LES-BARRES, composés d'une maison avec dépendance et terrain d'une contenance cadastrale totale de 2556 m² ainsi cadastrés :

section ZO n°59 lieudit 69 RTE D ORLEANS d'une contenance de 774 m² ;

section ZO n°58 lieudit RTE D ORLEANS d'une contenance de 1782 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 de négocier le départ et l'indemnisation du preneur en place, le cas échéant.

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 4 ans, le remboursement des frais de portage se fera annuellement au vu des simulations financières produites par l'EPF. Il s'agira donc sur chacune des 4 années de frais de portage au taux de 1,5% de la valeur estimée des biens augmentée des frais d'acte. La commune ne souhaitant pas acquérir les biens il n'y aura pas de remboursement de capital. 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. L'objectif pour l'EPFLI étant de revendre les biens immobiliers à un tiers, après leur acquisition.

La gestion des biens sera assurée par l'EPF, soit directement soit en partenariat avec la SAFER du Centre s'agissant de terres agricoles.

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.

Enfin, mandat est également confié à l'EPF de procéder aux travaux de conservation sous sa maîtrise d'ouvrage, après réalisation d'une étude de diagnostic qui doit permettre de renseigner sur l'état du bâtiment.

Les travaux seront réalisés en concertation avec la Commune laquelle sera associée aux différentes étapes de la consultation.

La collectivité reste au pilotage des demandes de subventions dans le cadre de travaux de sécurisation éventuels ; l'EPF viendra néanmoins verser l'ensemble des éléments en sa possession afin de faciliter leurs obtentions.

Le Conseil Municipal délibérera de nouveau au moment de la signature de la convention.

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 l'avis favorable de la Communauté de Communes de Communauté de Communes Beauce Loirétaine, par délibération du Conseil en date du 07/11/2024,

Le Conseil Municipal, l'exposé du Maire entendu, après délibération, à scrutin secret et à l'unanimité, décide :

- 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 lutte contre l'habitat vacant et dégradé, nécessitant l'acquisition par l'EPFLI des biens situés à BOULAY-LES-BARRES (45), en nature de maison avec dépendance et terrain, ainsi cadastrés, pour sa revente par lui à un tiers : section ZO n°59 lieudit 69 RTE D ORLEANS d'une contenance de 774 m² ; section ZO n°58 lieudit RTE D ORLEANS d'une contenance de 1782 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 lutte contre l'habitat vacant et dégradé, après accord écrit du Maire, à qui le Conseil Municipal 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 Municipal 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 4 ans. Les frais de portage seront de 1,5% de la valeur estimée des biens augmentée des frais d'acte. La commune ne souhaitant pas acquérir les biens il n'y aura pas de remboursement de capital ;
- 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 négocier le départ et l'indemnisation du preneur en place, le cas échéant ;
- D'habiliter l'EPFLI Foncier Cœur de France à conduire la procédure d'expropriation ;
- D'approuver le lancement des études, après l'acquisition par l'EPFLI Foncier Cœur de France, relatives aux travaux de sauvegarde du bâti si nécessaire ;
- De prendre acte que le Conseil municipal sera amené à délibérer de nouveau concernant le lancement d'éventuels travaux ;
- D'une façon générale, d'approuver les conditions du mandat confié à l'EPFLI Foncier Cœur de France dans le cadre de cette opération.

Questions Diverses

Comité des Fêtes : Une assemblée générale se tiendra le 04 février prochain suite à la démission de plusieurs membres dont le Président, le Secrétaire et le Trésorier.

Théâtre : Il n'y aura pas de représentation théâtrale proposée cette année compte-tenu des délais trop courts pour les demandes de subventions

Lotissement Les Vignolles : En raison de surplus d'eau constaté sur la voirie, un avaloir doit être installé.

L'ordre du jour étant épuisé, le Maire remercie les membres de leur attention et lève la séance à 22h00.

Le Maire,
Bertrand GUILLON



Le secrétaire de séance,
Denis LAVOLLÉE