

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 25 MARS 2024

<b>DATE DE CONVOCATION :</b> 01/03/2024	L'an deux mille vingt-quatre, le lundi 25 mars à 20h30, les membres du Conseil municipal de la ville d'Épernon se sont réunis, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur François BELHOMME, Maire.				
<b>DATE D’AFFICHAGE :</b> 29/03/2024					
<b>NOMBRE DE CONSEILLERS</b>	<b>EN EXERCICE</b>	<b>PRÉSENTS</b>	<b>POUVOIRS</b>	<b>VOTANTS</b>	<b>ABSENTS</b>
	29	22	5	27	2
<b>FB/TD/OR</b> <b>N° 2024/14</b>	<b>Mandat et habilitation donnés à EPFLI Cœur de France – Opération 4, rue Drouet</b>				

**Étaient présents :** François BELHOMME, Béatrice BONVIN, Jacques GAY, Armelle THÉRON-CAPLAIN, Denis DURAND, Patricia EVENO, Jean-Paul MARCHAND, Dominique BONNET, Jean JOSEPH, Simone BEULÉ, Guy DAVID, Marc BAUDELOT, Sylvie ROUZET, Éric ROYNEL, Emmanuel SAUTEUR, Stéphanie RICHARD-DUHAMMEL, Thomas AMELOT, Dalila DOROL, Bruno ESTAMPE, Roland HAMARD, Isabelle MARCHAND, Fabrice PICHARD

**Excusés :**

- Christine HABEGGER, Pouvoir à Denis DURAND
- Marie-France DURAND, Pouvoir à Jacques GAY
- Philippe POISSONNIER, Pouvoir à François BELHOMME
- Cécile COMBEAU, Pouvoir à Dominique BONNET
- Hélène CHARRIER, Pouvoir à Isabelle MARCHAND

**Absentes :** Claire CLAIREMBAULT, Sonia DOKOUROFF

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 des Portes Euréliennes d'Île-de-France sur l'opération, en date du 21 mars 2024,

Madame Armelle Théron-Caplain, adjointe en charge de l'urbanisme, expose :

La Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France 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 Établissement 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 (étape intermédiaire entre l'acquisition et la réalisation d'un projet d'aménagement comme les 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 résorption d'un immeuble en péril en centre-ville, d'intérêt communal, il est proposé de solliciter l'intervention de l'EPF.

Conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPF, la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France a été consultée.

Le mandat confié à l'EPF consistera à négocier l'acquisition des biens concernés, situés à ÉPERNON, 4 rue Drouet, composés d'un immeuble en copropriété avec des appartements et des locaux commerciaux ainsi cadastrés :

- o section AE n°162 lieudit RUE DROUET d'une contenance de 702 m<sup>2</sup> ;

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.

Le portage foncier s'effectuera sur une durée prévisionnelle de 3 ans, selon remboursement en dissocié, c'est-à-dire que le remboursement du capital se fera à terme et le remboursement des frais de portage annuellement, 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 gestion des biens sera assurée par l'EPF. Les biens étant sous la responsabilité de l'EPF, propriétaire pendant toute la durée du portage foncier, l'Établissement 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 déconstruction et de dépollution sous sa maîtrise d'ouvrage, après réalisation d'études et des diagnostics.

Les travaux seront réalisés en concertation avec la Commune laquelle sera associée aux différentes étapes de la consultation. Le conseil municipal sera de nouveau consulté sur la base des études réalisées, d'un programme de travaux prévisionnel et d'un estimatif des coûts. Le coût des études et travaux sera intégré au capital à rembourser pour leur montant Hors Taxes.

La collectivité reste au pilotage des demandes de subventions ; l'EPF viendra néanmoins verser l'ensemble des éléments en sa possession afin de faciliter leurs obtentions. Les sommes ainsi obtenues peuvent être versées directement à l'Établissement en diminution du capital porté.

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

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés décide :

- **D'habiliter** le Maire à solliciter l'intervention de l'Établissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI Foncier Cœur de France) dans le cadre du projet de résorption d'un immeuble en péril en centre-ville, nécessitant l'acquisition des biens situés à ÉPERNON, en nature d'immeuble à usage mixte, ainsi cadastrés :
  - o section AE n°162 lieudit RUE DROUET d'une contenance de 702 m<sup>2</sup> ;
- **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 résorption d'un immeuble en péril en centre-ville, 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 3 ans, selon remboursement dissocié ;
- **D'autoriser** M. le Maire ou son représentant à signer la convention de portage foncier à passer avec l'EPFLI Foncier Cœur de France ;
- **D'approuver** le lancement des études, après l'acquisition par l'EPFLI Foncier Cœur de France, relatives aux travaux de déconstruction et de dépollution ;
- **Prendre acte** que le Conseil municipal sera amené à délibérer de nouveau concernant le lancement des travaux ;
- **Approuver**, d'une façon générale les conditions du mandat confié à l'EPFLI Foncier Cœur de France dans le cadre de cette opération.



2024-46

Fait et délibéré à Épernon,  
le 25 mars 2024

Secrétaire de séance  
Armelle THÉRON-CAPLAIN

Le Maire,  
François BELHOMME

*Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.*