



L'accent foncier

Lettre d'information n°4
Septembre 2019
EPFLI Foncier Cœur de France

Ancienne auberge
Vieilles-Maisons-sur-Joudry

LE SOMMAIRE

1. Le mot de Mme Coroleur
2. Point juridique : les installations classées pour la protection de l'environnement
3. Sauvegarde et valorisation du patrimoine à Vieilles-Maisons sur Joudry
4. A la découverte du chantier du site Sainte-Marie à Combleux
5. Le CA en quelques mots
6. Actualités de l'Etablissement

Le mot de Mme Coroleur, Maire de Mézières-lez-Cléry (45)

Convaincue de l'intérêt de l'EPFLI, la commune de Mézières-lez-Cléry a décidé d'y adhérer, à titre individuel, dès 2008, lors de la création de l'Etablissement. Cela fait maintenant plus de 10 ans que je participe et suis les évolutions de l'EPFLI. Aujourd'hui, je peux dire que mon expérience avec l'EPFLI est double.

D'un côté, j'ai fait appel à l'EPFLI en tant que porteur de projet. En effet, l'Etablissement a effectué les acquisitions foncières nécessaires à la création d'un jardin d'enfants et d'aménagements paysagers réalisés par la commune.

De l'autre, je suis administratrice et je participe activement aux réflexions menées par l'Etablissement. L'année dernière, je me suis engagée dans la commission PPI (programme pluriannuel d'intervention) afin de tirer un bilan et des enseignements du PPI précédent, et de piloter l'élaboration du PPI guidant les interventions de l'EPFLI sur la période actuelle.

Cette année, l'EPFLI Foncier Cœur de France a décidé de mener des réflexions sur l'accession sociale à la propriété au travers des Organismes de Foncier Solidaire (OFS). Là encore, je me suis investie dans la commission OFS afin d'analyser les enjeux liés à ce dispositif novateur.

Aussi, c'est dans ce contexte, que l'EPFLI organise un séminaire le mardi 08 octobre prochain au matin. Il s'agit d'un rendez-vous important dans la construction et le partage de réflexions que l'Etablissement mène en faveur de l'accession sociale à la propriété : je vous invite à être présent !



« L'EPFLI Foncier Cœur de France, l'expert foncier en Région Centre-Val de Loire »

Les installations classées pour la protection de l'environnement

Dans un objectif de protection de l'environnement, la loi a posé un régime particulier pour toute installation présentant un risque pour la santé et la salubrité publique, pour l'agriculture ou pour la commodité du voisinage par exemple. Ce régime s'applique quelle que soit la forme de l'installation (usines, ateliers, chantiers, dépôts, carrières...) ou la personne qui la détient (morale, physique, publique ou privée).

Ces installations dites « ICPE » sont classées dans une nomenclature et sont soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation avant la mise en service, selon l'importance des risques ou nuisances. Les formalités sont réalisées par l'exploitant auprès du préfet préalablement à la construction de l'installation.

L'acquisition d'une installation classée s'accompagne donc d'importants enjeux juridiques, économiques, réglementaires et environnementaux. Par ailleurs, la loi ALUR a récemment introduit la procédure dite du tiers substitué afin de clarifier la répartition des responsabilités et de faciliter la réhabilitation de ces sites. En lui transférant tout ou partie de l'obligation de réhabilitation, le tiers substitué réalise les travaux nécessaires dans le cadre de la cessation d'activité et du projet futur d'aménagement. L'EPFLI Foncier Cœur de France a déjà recouru à cette procédure, comme dans l'exemple ci-dessous évoqué.

En effet, la commune d'Epernon (28) a demandé à l'EPFLI d'acquérir les terrains nécessaires à son projet de création d'un parking au sein d'une zone d'aménagement concerté de près de 326 logements. Le bien immobilier en question était classé installation classée pour la protection de l'environnement et présentait une pollution importante du fait de la présence d'hydrocarbure dans les sols.

La durée de portage de 3 ans a permis à l'EPFLI de procéder à la déconstruction des bâtiments, à l'enlèvement des cuves enterrées, au traitement des eaux de fonds de fouille, ainsi qu'à la dépollution et au traitement de la contamination en hydrocarbures des sols.

Une convention tripartite entre l'aménageur, la commune d'Epernon et l'EPFLI Foncier Cœur de France a assuré un portage performant du projet.



Photographies avant et après déconstruction et dépollution à Epernon (28)

Sauvegarde et valorisation du patrimoine à Vieilles-Maisons sur Joudry



La commune de Vieilles-Maisons sur Joudry (45) a sollicité l'EPFLI pour l'acquisition d'une ancienne auberge, l'auberge des 3 écluses, dans le cadre d'un projet de développement du tourisme et des loisirs sur les bords du canal d'Orléans.

Cette acquisition a eu lieu par préemption de l'EPFLI Foncier Cœur de France. En effet, le Président de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais a délégué l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPFLI Foncier Cœur de France à l'occasion de l'arrivée d'une Déclaration d'intention d'aliéner sur le bien en question, le motivant par l'intérêt de constituer une réserve foncière en vue de la réalisation d'un projet touristique en rapport avec le canal d'Orléans.

Le portage de 15 ans, selon remboursement par annuités constantes, sera mis à profit, dans un premier temps, pour la réalisation des travaux de gros œuvre bâtimentaires (mise hors d'eau...).



A la découverte du chantier du site Sainte-Marie à Combleux



Le 11 juin dernier, les membres du Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France ont pris part à une visite guidée du chantier de déconstruction du site Sainte-Marie à Combleux (45).

Cette rencontre a permis de revenir sur les différentes étapes de ce chantier avec une démolition sur près de 37 000 m² de plancher, un curage sur l'ensemble d'un bâtiment pour conservation de la structure ainsi qu'un désamiantage.

Le CA en quelques mots

Les nouveaux projets qui ont été approuvés au Conseil d'Administration de l'Etablissement sont :

- ❖ La création d'un équipement public
(Commune d'Ardon)
- ❖ Le développement des commerces de proximité
(Commune d'Auxy)
- ❖ La construction d'un centre de secours
(Commune de Chantecoq)
- ❖ La sauvegarde d'une épicerie en centre-bourg
(Commune de Varennes-Changy)
- ❖ Le réaménagement d'un carrefour routier
(Commune de Marcilly-en-Villette)
- ❖ La revitalisation de la rue du Général Leclerc
(Commune de Montargis)
- ❖ La création d'un lotissement résidentiel en centre-bourg
(Commune d'Orgères-en-Beauce)
- ❖ L'extension des services techniques municipaux
(Commune de Dordives)
- ❖ Le réaménagement de la place François Mitterrand
(Commune de Semoy)
- ❖ L'aménagement du centre-bourg
(Commune de Vitry-aux-Loges)

Actualités de l'Etablissement

Séminaire « OFS »

L'EPFLI Foncier Cœur de France a le plaisir de vous convier à un séminaire sur les organismes de foncier solidaire le mardi 8 octobre 2019 matin. Un buffet clôturera la rencontre. Une invitation reprenant le programme définitif sera diffusée en septembre.

Au contact des territoires

Vous pourrez retrouver l'EPFLI sur les salons de la région Centre - Val de Loire :

- le samedi 14 septembre au salon des maires d'Eure-et-Loir à Dreux ;
- le mardi 1^{er} octobre au Carrefour des territoires du Loir-et-Cher à Blois;
- le vendredi 18 octobre au salon des maires de l'Indre à Châteauroux.

Réseau des opérateurs fonciers (ROF)

Le 2 octobre de 9h à 16h se réunit le réseau des opérateurs fonciers (ROF) au château de Compiègne, sur la thématique « Le foncier, carburant du développement économique ? ».