

L'accent foncier

Lettre d'information n°6
Janvier 2020
EPFLI Foncier Cœur de France

Friche industrielle – Béville-le-Comte

LE SOMMAIRE

1. Le mot du Président
2. La sauvegarde d'un monument historique en péril à Saint Piat (28)
3. Retour sur l'Assemblée générale du 17 décembre 2019
4. Point juridique : la délégation du droit de préemption à l'EPFLI
5. Actualités de l'Etablissement
6. Le CA en quelques mots

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

Le mot de M. TOUCHARD, Président de l'EPFLI

L'année 2019 a été riche en réalisations pour l'EPFLI, avec une augmentation du nombre de projets, une importance confirmée des missions de gestion et de travaux, ainsi qu'une extension majeure de son périmètre d'intervention.

Je souhaite remercier l'ensemble des adhérents pour leur confiance, et pour les projets qu'ils nous ont confiés. J'ai également une pensée pour les administrateurs, qui, cette année particulièrement, ont statué sur des décisions importantes pour l'avenir de l'EPFLI.

J'aimerais revenir sur l'une de ces décisions : la création d'une activité d'organisme de foncier solidaire.

En effet, en mars 2019, nous avons décidé de lancer une étude visant à analyser le potentiel, l'opportunité et les conditions de la création d'un organisme de foncier solidaire (OFS), permettant la diversification de l'offre de logements abordable en accession à la propriété. Et, 9 mois après, lors de l'Assemblée Générale de décembre, une modification des statuts a été votée permettant de fait l'accueil de cette nouvelle activité pour l'Etablissement. 2020 va être une année déterminante pour la poursuite de ce projet novateur en Région Centre Val de Loire.

L'Accent Foncier, fort de quatre nouvelles parutions en 2019, sera là pour vous relater au mieux les actualités et les moments phares de l'Etablissement en 2020 !



La sauvegarde d'un monument historique en péril à SAINT PIAT (28)

Inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 4 mars 1999 par le Préfet de Région, la briqueterie dite Lambert à Saint-Piat (28) représente un élément architectural majeur, témoin de l'histoire industrielle du territoire. La briqueterie, construite en 1859, fonctionnait avec un four HOFFMANN, un four à feux continu et foyer mobile, assez remarquable. Fermée en 1997, 138 ans après son ouverture, la briqueterie s'est dégradée, avec notamment des effondrements de toitures et une ruine partielle des maçonneries suite à la tempête de 2007.

Conscient de l'enjeu patrimonial, le conseil municipal de Saint-Piat poursuivait depuis plusieurs années des négociations complexes avec les propriétaires des lieux afin d'acquérir la briqueterie aux fins de sauvegarde, dans un premier temps, puis ultérieurement de réhabilitation en un lieu de l'art et de la culture. Ce bâtiment pourrait accueillir des artisans d'art ayant besoin de grands espaces, des manifestations culturelles ou encore des répétitions de troupes de danse.

Le Conseil municipal de Saint-Piat a décidé de confier la poursuite du projet à l'EPFLI, en mai 2018, afin de dénouer les négociations mais également de profiter de l'expérience de l'Etablissement en matière de conduite de travaux au vu du contexte très règlementé et contraint du site : celui d'un bâti inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

L'acquisition a pu intervenir, finalement fin 2019, après de longues négociations portant sur le prix d'acquisition, le périmètre de la cession, mais également les modalités et conditions de libérations des locaux adjacents à la briqueterie, occupés par plusieurs artisans.

La prochaine étape est donc la réactualisation du diagnostic du site par un Architecte du patrimoine, puis la rencontre de l'Architecte des bâtiments de France pour étudier le programme de travaux préalablement défini.



Retour sur l'Assemblée générale du 17 décembre 2019

M. Baudron, Président de la communauté de communes Cœur de Beauce et membre du Conseil d'administration de l'EPFLI, a accueilli l'Assemblée générale du 17 décembre à Janville-en-Beauce, en Eure-et-Loir.

L'ordre du jour portait sur les demandes d'adhésions des Communautés de communes de la Châtre et Sainte Sévère (36) et du Pays Fort Sancerrois Val de Loire (18), sur le vote du produit de la taxe spéciale d'équipement (TSE) à un montant de 7 millions d'euros, ainsi que sur la modification des statuts, pour accueillir notamment l'activité d'organisme de foncier solidaire.

L'Assemblée s'est achevée par la diffusion d'une vidéo retraçant le chantier effectué sur le site de Combleux. La vidéo sera d'ailleurs prochainement disponible sur le site de l'EPFLI.



Point juridique : La délégation du droit de préemption à l'EPFLI

Le titulaire du droit de préemption urbain peut déléguer le DPU sur un secteur déterminé ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien par délibération de l'Assemblée délibérante ou par décision du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'ils ont été habilités par leurs Conseils à cette fin.

De fait, l'Etablissement instruira la DIA à la place du titulaire du DPU et effectuera l'ensemble des démarches dans un cadre juridique sécurisé.

Dès lors qu'il est envisagé de préempter via l'EPFLI, le porteur de projet doit :

- a) Immédiatement communiquer la DIA à l'EPFLI - au plus tard dans les 15 jours à compter de sa réception en mairie ;
- b) s'abstenir d'effectuer toutes démarches à l'égard du notaire, du vendeur ou de l'acquéreur évincé ;
- c) inscrire à l'ordre du jour du Conseil le plus proche, la saisine de l'EPFLI et les modalités de portage foncier ;
- d) consulter la commune d'implantation du bien ou l'EPCI, selon le cas, pour recueillir son avis favorable sur l'opération de portage ;
- e) mettre en œuvre la délégation du droit de préemption urbain, par délibération du Conseil ou décision du maire ou du président de l'EPCI selon le cas, au plus tard dans les 40 jours à compter de la réception de la DIA en mairie ;
- f) A compter de la réception de la DIA, l'EPFLI accompagnera le porteur de projet et le titulaire du droit de préemption urbain s'il est distinct pour mettre en œuvre le dispositif de délégation.

A la suite de l'instruction (demandes de visite, de communication de documents, etc), la décision de préemption est prise par la directrice de l'EPFLI après accord du Bureau de l'Etablissement. Si l'EPFLI estime que le dossier est incomplet, vicié ou trop fragile, la décision de préemption ne sera pas prise.

Actualités de l'Etablissement

Au contact des territoires

En 2020, vous pourrez retrouver l'EPFLI aux salons suivants :

- ❖ L'université des nouveaux Maires à Chartres le 27 avril ;
- ❖ Le congrès des nouveaux Maires dans le Loir et Cher le 23 octobre ;
- ❖ Le salon des maires en Eure et Loir le 14 novembre.

D'autres dates sont à venir.

Organisme de Foncier Solidaire

La demande d'agrément de l'EPFLI pour l'activité organisme de foncier solidaire a été adressée au Préfet de Région le 31 janvier.

Conformément à l'article R. 329-6 du décret n°2016-1215 du 12 septembre 2016 relatifs aux organismes de foncier solidaire, le dossier est composé notamment des statuts, d'une composition de l'organe de décision, d'un organigramme, d'un budget prévisionnel, du budget de l'année en cours et des comptes de deux derniers exercices clos, un plan de développement, le programme des actions de l'organisme et le descriptif de ses missions.

Le Préfet dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier complet, pour statuer.

Recrutement

Valérie LEMOINE a rejoint l'EPFLI en tant qu'assistante auprès de la mission travaux et au pôle comptabilité.

Le CA en quelques mots

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

- ❖ La réouverture d'un commerce de proximité (*Commune de Chilleurs-aux-Bois*)
- ❖ La réalisation d'une zone d'habitat futur (*Commune de Combleux*)
- ❖ La création d'un pôle de commerces de proximité (*Commune de La Bussière*)
- ❖ La sécurisation des abords de l'école et extension des locaux périscolaires (*Commune de Mareau-aux-prés*)
- ❖ Le développement de parc d'activités (reconversion de l'ancien site Alstom) (*Orléans Métropole*)
- ❖ La création d'un lotissement communal (*Commune de Saint-Denis-de-l'Hotel*)