

L'accent foncier

Lettre d'information n°8
Décembre 2020
EPFLI Foncier Cœur de France

Projet de reconversion d'un institut
de formation – Châteaudun

LE SOMMAIRE

1. Le mot de M. Baude
2. Retour sur l'Assemblée générale du 5 octobre 2020 ;
3. Point juridique : Les incidences d'un emplacement réservé
4. La création d'une place urbaine à Chevilly
5. Actualités de l'Etablissement
6. Le CA en quelques mots

Le mot de M. Laurent Baude, Vice-Président de l'EPFLI

J'ai eu le plaisir d'être réélu Vice-Président de l'EPFLI Foncier Cœur de France lors du Conseil d'administration du 14 octobre 2020.

Cela fait déjà quelques années que je siège au sein de l'EPFLI et je me suis très vite rendu compte de l'atout que peut représenter un tel établissement.

En tant que maire de la commune de SEMOY, j'ai fait appel à l'EPFLI pour effectuer les acquisitions foncières nécessaires à l'opération de la zone d'aménagement concerté du Champ-Prieur.

Cette opération a été menée de manière tripartite entre la commune, l'EPFLI et le concessionnaire de la ZAC. En effet, l'EPFLI cède à l'aménageur par phases le foncier tandis que ce dernier lui rembourse directement les frais. L'intervention de l'EPFLI a contribué à la réussite du projet d'aménagement futur tout permettant à la commune de réaliser une opération blanche financièrement.

En tant que Vice-Président d'Orléans métropole en charge de l'agriculture urbaine, je suis également chargé du suivi d'une opération expérimentale de remise en culture d'environ 11 hectares de friches agricoles sur la commune de SEMOY. L'EPFLI a également été saisi pour procéder à l'ensemble des acquisitions foncières nécessaires à ce projet, au vu de la complexité et du morcellement de la propriété sur le secteur concerné.

L'EPFLI offre de nombreuses possibilités d'interventions avec un suivi adapté et flexible à vos différents projets, je vous recommande cet outil !



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

Retour sur l'Assemblée générale du 5 octobre 2020

Le 5 octobre dernier s'est tenue l'Assemblée générale de l'EPFLI, en visio-conférence au vu de la situation sanitaire.

Il s'agissait d'une assemblée très particulière car suite aux élections municipales, l'EPFLI accueillait de nouveaux délégués. L'Assemblée générale compte désormais 74 membres représentant les communes à titre individuel, les EPCI, les départements du Loiret, de l'Eure-et-Loir et du Loir-et-Cher ainsi que la région Centre-Val de Loire.

Cette Assemblée générale a donc été l'occasion de représenter à l'ensemble des élus les missions de l'EPFLI. Plusieurs films ont été diffusés afin d'illustrer notamment l'outil cartographique et foncier MCMA, l'activité d'Organisme de foncier solidaire, ou encore les travaux de dépollution et déconstruction menés par l'EPFLI sur le chantier de Combleux. Ces films seront disponibles prochainement sur le site internet de l'Etablissement.

L'ordre du jour portait sur l'élection de nouveaux représentants au Conseil d'administration ainsi que sur le vote du produit de la taxe spéciale d'équipement.

Le produit de la TSE a été fixé à hauteur de 7 millions pour l'année 2021, identique à celui l'année 2020.

Le Conseil d'Administration de l'EPFLI nouvellement constitué

Les communes individuelles sont représentées par :

- M. Patrick CHOFFY représentant la commune de BOISSEAUX
- M. Michel CHAMBRIN représentant la commune d'OUTARVILLE
- M. Christian LEGENDRE représentant la commune d'ASCHERES-LE-MARCHE

S'agissant des EPCI, les représentants sont les suivants :

- M. Christian NEVEU de la communauté de communes du GRAND CHATEAUDUN
- M. David DUPUIS de la communauté de communes des LOGES
- M. Jean-Jacques MALET de la communauté de communes CANAUX ET FORETS
- M. Thierry JOLIVET de l'communauté d'agglomération MONTARGOISE ET RIVES DU LOING
- M. Hervé NIEUVIARTS de la communauté de communes des PORTES DE SOLOGNE
- M. Gérard LARCHERON de la communauté de communes des QUATRE VALLEES
- M. Philippe FOLLET de la communauté de communes CLERY BETZ OUANNE
- M. Bertrand HAUCHECORNE de la communauté de communes des TERRES DU VAL DE LOIRE
- M. Gilles BURGEVIN de la communauté de communes du VAL DE SULLY
- M. Gérard LEGRAND de la communauté de communes du PITHIVERAIS
- M. Laurent BAUDE d'ORLEANS METROPOLE

Représentant les départements (*inchangés*) :

- M Alain TOUCHARD Président - département du Loiret
- M. Michel BREFFY département du Loiret
- M. Stéphane LEMOINE département de l'Eure-et-Loir
- Mme Isabelle GASSELIN département du Loir-et-Cher

Pour La région Centre-Val de Loire (*inchangé*)

- Mme Anne LECLERCQ

Point juridique – Les incidences d'un emplacement réservé

Inscrit dans le plan local de l'urbanisme, un emplacement réservé est une servitude qui permet de geler un foncier notamment en vue de la réalisation de :

- ❖ de voies et ouvrages publics ;
- ❖ d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- ❖ d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- ❖ ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du PLU(i).

Si l'emplacement réservé limite la constructibilité du terrain, qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude, elle ouvre en contrepartie la possibilité au propriétaire d'un droit de délaissement.

Le propriétaire peut ainsi mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer le bien objet de ladite servitude. La collectivité qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an, le Juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble.

Si dans les trois mois suivant l'expiration du délai d'un an le Juge de l'expropriation n'a pas été saisi alors les limitations au droit à construire et la réserve ne sont plus opposables : l'emplacement réservé « tombe ».

L'acquisition peut intervenir au profit de la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé ou au profit d'une autre personne publique telle que l'EPFLI si elle est désignée par la collectivité bénéficiaire.

Zoom sur une opération : la création d'une place urbaine à Chevilly



Avant démolition



Après démolition

Début 2018, la commune de CHEVILLY(45) a saisi l'EPFLI pour acquiescer une ancienne ferme nécessaire à son projet d'aménagement d'une nouvelle place urbaine, avec stationnement et commerces, à proximité immédiate de la future maison de santé.

Suite à l'acquisition réalisée en septembre 2018, et conformément à la demande de la commune de CHEVILLY, l'EPFLI a lancé un chantier de démolition de l'ensemble du corps de ferme. Cela a permis de libérer une emprise de 2 000 m² en plein centre-bourg.

Si la convention de portage foncier a été initialement calibrée sur un portage de 8 années, deux cessions d'emprises partielles ont déjà été réalisées. En effet, une première cession d'une surface d'environ 700 m² a eu lieu fin 2019, au profit d'un tiers, permettant la construction d'une nouvelle pharmacie. Une seconde cession partielle d'une superficie d'environ 800 m² a eu lieu en novembre 2020 au profit de la commune pour la réalisation de la voirie en lien avec la maison de santé.

Actualités de l'Etablissement

Au contact des territoires

Les salons auxquels l'EPFLI était convié ont été annulés face au contexte sanitaire actuel. Néanmoins de nombreuses collectivités se sont manifestées et ont montré un intérêt pour une adhésion éventuelle.

Organisme de Foncier Solidaire

Lors du Conseil d'administration du 14 octobre dernier, il a été décidé de procéder à la création du comité consultatif chargé des affaires de l'OFS.

Le comité consultatif fait des propositions en lien avec les opérations menées pour l'activité d'OFS au Conseil d'administration qui demeure l'autorité décisionnelle. Il peut également proposer la réalisation d'études et d'expertises. Celui-ci est composé de personnalités disposant d'une expertise particulière dans le domaine des activités de l'OFS : des partenariats vont être mis en place prochainement avec les organismes sélectionnés par le Conseil d'administration.

Gestion

De nombreux chantiers sont en cours avec notamment des travaux de réhabilitation à Boynes(45) pour des travaux d'aménagement d'un local à usage médical, à Saint Piat (28) pour des travaux de sauvegarde d'une ancienne briqueterie, à Auxy (45) pour la réhabilitation d'un commerce. Des chantiers de déconstruction sont aussi prégnants comme à Montigny (45) pour des travaux de désamiantage et de démolition mais encore dans bien d'autres communes comme à Bou (45), Saint-Benoit-sur-Loire (45), Marcilly-en-Villette (45).

Ce ne sont que quelques exemples car les chantiers de l'EPFLI sont multiples sur le territoire pour aider les communes à élaborer leur projet.

Le CA en quelques mots

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

- ❖ La requalification d'un immeuble vacant en centre-bourg à BEVILLE-LE-COMTE (28)
- ❖ Le maintien d'un commerce de proximité à BOYNES (45)
- ❖ Le maintien d'un cabinet médical à BOYNES (45)
- ❖ La remobilisation d'un terrain dans la zone d'activités du Boël à JANVILLE (28)
- ❖ La création d'une zone d'activités à LIGNY-LE-RIBAUT (45)
- ❖ L'extension de la zone d'activités de MENESTREAU-EN-VILLETTE (45)
- ❖ Le maintien du commerce de proximité à CHAINGY (45)
- ❖ La reconquête du centre-ville à LA FERTE-SAINT-AUBIN (45)
- ❖ La réouverture d'un commerce de centre-bourg à TRIGUERES (45)
- ❖ La réalisation d'un boulevard urbain dans la ZAC des Groues à SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE (45)
- ❖ La réserve foncière en vue de la réalisation d'un collège à ORMES (45)