

Décision du Directeur de l'EPFLi Foncier Cœur de France

N°2025 - 53

Portant exercice du droit de préemption urbain

VU les articles L211-2, L213-2, L213-3, R211-1 et suivants, R213-1, R213-4 et suivants, D213-13-1 et suivants, L210-1, L300-1, L324-1 du Code de l'urbanisme ;

VU les statuts de l'EPFLi Foncier Cœur de France ;

VU le règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLi Foncier Cœur de France et notamment son article II-4.2 ;

VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLi Foncier Cœur de France n°3 en date du 20/05/2025 portant nomination du Directeur ;

VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLi Foncier Cœur de France n°5 en date du 20/05/2025 déléguant notamment au Directeur l'exercice des droits de préemption dont l'EPFLi pourrait être titulaire ou délégataire ;

VU le PLUi-HD approuvé par délibération n°20-56 du Conseil Communautaire de l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing en date du 27/02/2020 ;

VU la délibération n°20-172 du Conseil Communautaire de l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing en date du 21/07/2020 instituant le droit de préemption urbain, à la suite de l'approbation du PLUi-HD ;

VU les formalités de publicité de l'institution de ce droit de préemption ;

VU la délibération n°24-193 du Conseil Communautaire de l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing en date du 21/05/2024, déléguant le DPU aux communes, pour l'exercer, en tant que de besoin, pour réaliser des actions ou des opérations d'intérêt communal sur les zones urbaines, à l'exception des zones d'activité économique d'intérêt communautaire du PLUi-HD approuvé ;

VU la délibération du Conseil municipal de SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD n°D2020_26 en date du 02/06/2020, portant délégations au Maire de la commune, et autorisant le Maire à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner portant sur les biens sis à SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD, 4 place de l'Eglise et lieudit « le bourg », cadastrés section AB numéros 29 et 31, reçue en mairie de SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD le 19/05/2025, enregistrée sous le numéro DIA 045 293 25 00009 ;

VU la délibération du Conseil municipal de SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD n°D2025-22 en date du 19/06/2025 sollicitant l'intervention de l'EPFLi Foncier Cœur de France et approuvant les modalités du portage foncier envisagé ;

VU l'avis réputé favorable sur l'opération de la Communauté d'agglomération Montargoise et Rives du Loing, consultée pour avis par courrier en date du 18/04/2025 ;

VU l'arrêté du Maire de SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD n°2025_A_017 en date du 03/06/2025, portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPFLi Foncier Cœur de France à l'occasion de l'aliénation des biens objets de la Déclaration d'Intention d'Aliéner susvisée ;

VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLi Foncier Cœur de France n°3 en date du 08/07/2025 approuvant le projet, les acquisitions foncières nécessaires à sa réalisation, les modalités du portage foncier et habilitant notamment le directeur à fixer les prix d'acquisition ;



VU les courriers de demande unique de documents et de visite, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme, signifiés le 10/07/2025 et le 11/07/2025 par exploit de commissaire de justice, dans les délais légaux, au Vendeur et à Maître Jacques DUCHENE, Notaire mandataire ;

VU les pièces complémentaires reçues de Maître Jacques DUCHENE, Notaire, par courriel en date du 10/07/2025 ;

VU le procès-verbal de visite des biens en date du 24/07/2025 en présence d'un représentant de l'EPFLi ;

VU l'accord du Bureau de l'EPFLi Foncier Cœur de France réuni le 06/08/2025 ;

CONSIDÉRANT que, lors de la séance du 26/03/2025, Monsieur le Maire a informé le Conseil municipal qu'une maison en état d'abandon allait être mise en vente et a sollicité l'avis des membres du Conseil quant à l'opportunité de se positionner sur l'acquisition de ce bien ;

CONSIDÉRANT que, lors de la séance du Conseil municipal du 19/06/2025, Monsieur le Maire a de nouveau présenté le projet en lien avec la maison d'habitation, déjà évoquée lors de la réunion du 26 mars dernier, la collectivité envisageant d'y créer un commerce de type associatif afin d'offrir un lieu de rencontre et prévoyant une transformation respectueuse de l'espace public communal situé sur la place de l'église ;

CONSIDÉRANT que, lors de la commission « Urbanisme et Foncier » du 13/06/2025, le projet porté par la commune de SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD visant à assurer la maîtrise foncière du bien via l'EPFLi, en vue de la création d'un commerce et de la mise en valeur du patrimoine situé aux abords de l'église, a reçu un avis favorable ;

CONSIDÉRANT l'intérêt de ce bien, notamment en raison de sa localisation centrale et de son emplacement stratégique et unique, en plein cœur du village, sur la place de l'église, en face de la salle des fêtes et de l'épicerie, à proximité immédiate de l'agence postale communale, du laboratoire du boucher-charcutier-traiteur, et à côté de la salle polyvalente où se tient le marché alimentaire du mercredi matin ; que cet emplacement constitue un atout majeur pour l'implantation d'un lieu de convivialité et de services, dans l'intérêt collectif, contribuant à renforcer l'attractivité du centre-bourg et à structurer la vie locale ;

CONSIDÉRANT que la transformation de cette maison d'habitation en commerce ou en tiers-lieu, favorisant le lien social, s'inscrit pleinement dans les objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HD, et notamment dans les orientations visant à « articuler l'offre de commerces, de services et d'équipements publics en consolidant le réseau de commerces et de services et en confortant une offre commerciale hiérarchisée », et « à lutter contre les friches urbaines en favorisant leur réhabilitation » ;

CONSIDÉRANT que le bien objet de la DIA est une maison d'habitation vacante depuis de nombreuses années et en mauvais état, située sur la place de l'église - édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques - qu'il contribue à la qualité architecturale du centre-bourg, mais qu'il nécessite d'importants travaux, et que sa réhabilitation par la commune permettra de garantir la mise en valeur du patrimoine bâti local au sein d'un environnement patrimonial à préserver ;

CONSIDÉRANT le courriel en date du 02/07/2025 de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis à la suite de sa visite sur site le 06/06/2025, confirmant l'intérêt architectural et urbain du bâtiment, notamment en raison de son emplacement stratégique aux abords immédiats de l'église, de ses caractéristiques patrimoniales (structure en pans de bois, murs en moellons enduits, couverture en petites tuiles), et soulignant l'intérêt d'une maîtrise foncière publique afin de garantir une réhabilitation respectueuse de l'identité architecturale du lieu et de la qualité du tissu urbain environnant ;

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la commune de maîtriser ce bien vacant, à la fois pour dynamiser la vie locale, renforcer l'attractivité du centre-bourg, et sauvegarder le patrimoine bâti local ; que la nature du projet motivant la présente décision de préemption vise à :

- favoriser l'accueil d'une activité économique de proximité ;
- recycler un foncier par la lutte contre la vacance urbaine prolongée et le risque de dégradation irréversible du bâti ;
- restaurer et mettre en valeur le patrimoine caractéristique du tissu urbain ancien ;

que ces objectifs s'inscrivent pleinement dans les finalités définies à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT, en conséquence, que la création d'une réserve foncière en vue de permettre la réalisation de cette opération, par l'acquisition par voie de préemption des biens situés au 4, Place de l'église et au lieudit « Le Bourg », à SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD (45700), répond aux objectifs définis par les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme, en permettant la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant notamment pour finalités l'accueil d'activités économiques, la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, ainsi que la sauvegarde, la restauration ou la mise en valeur du patrimoine bâti.

LE DIRECTEUR DE L'EPFLI FONCIER CŒUR DE FRANCE

DECIDE d'exercer, aux prix et conditions de la Déclaration d'Intention d'Aliéner susvisée, enregistrée en mairie de SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD (45) le 19/05/2025, le droit de préemption urbain dont l'EPFLI Foncier Cœur de France est délégataire, à l'occasion de l'aliénation des biens immobiliers sis à SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD (45), 4 Place de l'église et Lieudit « Le Bourg », et cadastrés respectivement section AB n°29 et section AB n°31.

La présente décision sera transmise au représentant de l'Etat dans le département, publiée et notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme.

Fait à Orléans

Ludovic HERBIN

Directeur de l'EPFLI Foncier Cœur de France

**Ludovic
HERBIN** Signature
numérique de
Ludovic HERBIN
Date : 2025.08.14
10:52:32 +02'00'

Date de publication sur le site internet www.fonciercoeurdefrance.fr : 14/08/2025