

**REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE DU 8 NOVEMBRE 2024**



Conseillers en exercice :	23
Conseillers présents :	18
Pouvoirs :	4
Ont voté :	
Pour	18
Contre	
Abstention	3
Ne prend pas part au vote	1

L'an deux mille vingt-quatre, le vendredi huit novembre, à dix-huit heures, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, salle du Conseil Municipal à Semoy, sous la présidence de M. Laurent BAUDE, Maire.

**Nombre de conseillers municipaux en exercice :** 23

**Date de la convocation du Conseil Municipal :** 4 novembre 2024

**Présents :** Laurent BAUDE – Jean-Louis FERRIER – Chahrazede BENKOU NAVARRO – Hervé LETOURNEAU – Amandine LOUIS – Philippe RINGUET – Jean-Paul LEGAL – Olivier MORAND – Francis RODRIGUES (à partir de 18h07) – Stéphanie DARDEAU – Linda LOISEL – Christelle LEGENDRE – Sana CHELDA-CHENET – Christophe SARRE – Robert FENNINGER – Martine AIME – Benoît JOUANETAUD – Jean-Luc INDIENNA

**Absents excusés :** Patricia BLANC – Elisabeth GUEYTE – Nathalie RODRIGUES – Rabah LOUCIF – Hugo LEMAITRE

**Pouvoirs :**

Patricia BLANC a donné pouvoir à Linda LOISEL

Elisabeth GUEYTE a donné pouvoir à Jean-Louis FERRIER

Nathalie RODRIGUES a donné pouvoir à Christophe SARRE

Rabah LOUCIF a donné pouvoir à Laurent BAUDE

**Secrétaire de séance :** Olivier MORAND

### **76/24 – DEMANDE D'INTERVENTION DE L'EPFLI FONCIER CŒUR DE FRANCE**

*Étant intéressée par l'affaire traitée dans la délibération, Mme. Martine AIMÉ se déporte des discussions et du vote.*

Monsieur le Maire rappelle que Orléans Métropole est adhérente à l'EPFLI Foncier Cœur de France, offrant la possibilité à toutes ses communes membres de demander son intervention.

L'Établissement Public Foncier Local Interdépartemental 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'EPFLI 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 (sécurisation, déconstruction, dépollution, etc) sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFLI. Au terme du portage convenu ou par anticipation, l'EPFLI 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 la nécessité d'obtenir la maîtrise publique des biens immobiliers nécessaires au projet de création de logements et d'implantation d'une structure médico-sociale sur le secteur ci-après défini, il est proposé de solliciter l'intervention de l'EPFLI.

Il est rappelé le contexte propre au secteur de la commune concerné : l'urbanisation du secteur Bergère Roquemolle est anticipé depuis les années 1980, en témoigne les quartiers ayant été réalisés depuis cette époque. En effet, quatre rues distinctes débouchent sur ce secteur à urbaniser. L'aménagement de cette dent creuse permettra d'une part la densification du tissu urbain et d'autre part le maillage des voiries. Il vise à conforter le bourg par sa densification et participe donc au parcours résidentiel. Cependant, le site est contraint par le passage d'une ligne haute tension. D'une superficie de 5.5ha environ, ce secteur sera dédié à l'habitat et à un établissement médico-social. Il est identifié au SCOT au niveau 3 de la ville des proximités.

Le mandat confié à l'EPFLI consistera à négocier l'acquisition des biens concernés, situés à SEMOY, composés de 33 terrains nus d'une superficie totale de 26 361 m<sup>2</sup> ainsi cadastrés :

- section AA n°64 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 708 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°65 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 163 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°69 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 375 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°73 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 768 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°74 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 1 090 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°84 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 1 092 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°85 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 363 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°86 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 272 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°87 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 610 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°91 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 97 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°94 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 237 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°96 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 367 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°97 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 253 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°100 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 170 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°103 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 197 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°106 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 398 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°107 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 849 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°123 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 606 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°124 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 428 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°271 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 150 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°272 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 331 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°273 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 226 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°274 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 1 582 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°276 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 562 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°277 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 523 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°278 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 461 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°280 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 1 617 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°281 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 238 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°282 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 1 011 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°283 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 8 253 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°578 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 193 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°580p lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 1 122 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°598 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 1 049 m<sup>2</sup> ;

L'EPFLI 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.

Mandat est également donné à l'EPFLI de négocier le départ et l'indemnisation du preneur en place, le cas échéant.

Le portage foncier s'effectuera sur une durée prévisionnelle de : 4 ans, selon remboursement en dissocié, puis éventuellement 6 ans selon remboursement en annuités.

Le remboursement des frais de portage s'effectue annuellement dans tous les cas.

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. Dans le cas d'un portage foncier initialement conclu en dissocié et qui nécessiterait une prorogation sur demande de la commune, à défaut de rachat ou de désignation du tiers bénéficiaire la 4<sup>ème</sup> année, les modalités de remboursement seront annualisées dès la 4<sup>ème</sup> année.

Le secteur Bergère-Roquemolle est concerné par un zonage « 1-AU-M » depuis juin 2022 (approbation du PLUm). La commune doit donc urbaniser la zone dans un délai de 6 ans à compter de cette date. Ainsi, la commune anticipe la désignation d'un tiers aménageur d'ici la 4<sup>ème</sup> année de portage.

La gestion des biens sera assurée par l'EPF. L'EPFLI mettra les biens à disposition de la Commune le temps du portage.

Les biens étant sous la responsabilité de l'EPFLI, propriétaire pendant toute la durée du portage foncier, l'Etablissement 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'EPFLI 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'EPFLI viendra néanmoins verser l'ensemble des éléments en sa possession afin de faciliter leur obtention. Les sommes ainsi obtenues peuvent être versées directement à l'Etablissement en diminution du capital porté.

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

Enfin, il est nécessaire de déléguer le droit de préemption urbain et le droit de priorité à l'EPFLI sur l'ensemble des parcelles citées.

**Ceci étant exposé,**

**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 d'Orléans Métropole sur l'opération, en date du 29 octobre 2024,**

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité (3 abstentions) :**

- **D'HABILITER le Maire à solliciter l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI Foncier Cœur de France) dans le cadre du projet de création de logements et d'implantation d'une structure médico-sociale, nécessitant l'acquisition des biens situés à SEMOY, en nature de 33 terrains nus, d'une superficie totale de 26 361 m<sup>2</sup> ainsi cadastrés :**
  - **section AA n°64 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 708 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°65 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 163 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°69 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 375 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°73 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 768 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°74 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 1 090 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°84 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 1 092 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°85 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 363 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°86 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 272 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°87 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 610 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°91 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 97 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°94 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 237 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°96 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 367 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°97 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 253 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°100 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 170 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°103 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 197 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°106 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 398 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°107 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 849 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°123 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 606 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°124 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 428 m<sup>2</sup> ;**
  - **section AA n°271 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 150 m<sup>2</sup> ;**

- section AA n°272 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 331 m<sup>2</sup> ;
  - section AA n°273 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 226 m<sup>2</sup> ;
  - section AA n°274 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 1 582 m<sup>2</sup> ;
  - section AA n°276 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 562 m<sup>2</sup> ;
  - section AA n°277 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 523 m<sup>2</sup> ;
  - section AA n°278 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 461 m<sup>2</sup> ;
  - section AA n°280 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 1 617 m<sup>2</sup> ;
  - section AA n°281 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 238 m<sup>2</sup> ;
  - section AA n°282 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 1 011 m<sup>2</sup> ;
  - section AA n°283 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 8 253 m<sup>2</sup> ;
  - section AA n°578 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 193 m<sup>2</sup> ;
  - section AA n°580p lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 1 122 m<sup>2</sup> ;
  - section AA n°598 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 1 049 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 création de logements et d'implantation d'une structure médico-sociale, 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 10 ans, selon remboursement en dissocié de 4 ans, puis éventuellement 6 ans selon remboursement en annuités.
  - D'AUTORISER le Maire à signer la convention de portage foncier à passer avec l'EPFLI Foncier Cœur de France ;
  - D'HABILITER l'EPFLI Foncier Cœur de France à négocier le départ et l'indemnisation du preneur en place, le cas échéant ;
  - DE PRENDRE ACTE que le Conseil municipal sera amené à délibérer de nouveau concernant le lancement des travaux de déconstruction ;
  - D'APPROUVER le principe de la mise à disposition des biens au profit de la Commune en cas de besoin et autoriser le Maire à signer la convention correspondante ;
  - D'APPROUVER, de façon générale, les conditions du mandat confié à l'EPFLI Foncier Cœur de France dans le cadre de cette opération.
  - DE DÉLÉGUER le droit de préemption urbain et le droit de priorité à l'EPFLI sur l'ensemble des parcelles citées.

Fait à Semoy, le 8 novembre 2024

Le président de séance,

  
Laurent BAUDE  
Maire



Le secrétaire de séance,

Olivier MORAND  
Conseiller délégué



Transmission au contrôle de légalité le : **21 NOV. 2024**

Publication numérique le : **21 NOV. 2024**

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voies de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de réception par le représentant de l'État dans le département pour contrôle de légalité
- date de publication et/ou de notification

Envoyé en préfecture le 21/11/2024

Reçu en préfecture le 21/11/2024

Publié le



ID : 045-214503088-20241108-76\_24BIS-DE





Mairie de Semoy  
20 place F.-Mitterrand  
45400 SEMOY  
tel : 02 38 61 86 00  
fax : 02 38 83 75 04  
www.ville-semoy.fr

Envoyé en préfecture le 21/11/2024

Reçu en préfecture le 21/11/2024

Publié le

ID : 045-214503088-20241108-76\_24BIS-DE



M. Serge Grouard  
Président d'ORLEANS METROPOLE  
Service Foncier  
5 Place du 6 Juin 1944  
45000 Orléans

Réf : Bergère-Roquemolle/SEMOY/EPFLI  
Contact : urbanisme@ville-semoy.fr

Orléans, le 29-10-2024

Objet : Demande d'avis préalable à l'intervention de  
l'EPFLI Foncier Cœur de France

Monsieur le Président,

La commune de Semoy sollicite l'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France en vue de  
l'acquisition d'un ensemble de parcelles situé sur son territoire, cadastrées :

- section AA n°64 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 708 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°65 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 163 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°69 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 375 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°73 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 768 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°74 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 1090 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°84 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 1092 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°85 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 363 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°86 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 272 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°87 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 610 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°91 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance de 97 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°94 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 237 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°96 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 367 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°97 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 253 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°100 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 170 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°103 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 197 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°106 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 398 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°107 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 849 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°123 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 606 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°124 lieudit LA BERGERE d'une contenance de 428 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°271 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 150 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°272 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 331 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°273 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 226 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°274 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 1582 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°276 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 562 m<sup>2</sup> ;

- section AA n°277 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 523 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°278 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 461 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°280 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 1617 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°281 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 238 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°282 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 1011 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°283 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 8 253 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°578 lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance de 193 m<sup>2</sup> ;
- section AA n°580p lieudit LA ROQUEMOLLE d'une contenance d'environ 1122m<sup>2</sup> ;
- section AA n°598 lieudit LA HUCHETTERIE d'une contenance d'environ 1049m<sup>2</sup> ;

L'objectif est d'assurer la maîtrise publique de ces biens, dans le cadre du projet dit « Bergère-Roquemolle » (voir OAP du PLUm), secteur dédié principalement à la création de logements (dont 30% minimum de logements sociaux) et à l'accueil d'une structure médico-sociale.

Conformément au règlement d'intervention de l'EPFLI, l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale adhérent doit émettre un avis sur l'opération envisagée par ses communes membres, par délibération du Conseil ou par délégation.

L'avis est réputé favorable au terme d'un délai de deux mois à compter de la saisine.

A cet effet, vous trouverez ci-joint, un plan de situation, un extrait de plan cadastral ainsi qu'une copie du dossier de demande d'intervention de l'EPFLI.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le m  
  
Laurent Baude

PJ :

- *Plan de situation ;*
- *Extrait de plan cadastral ;*
- *Copie du dossier de demande d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France.*



Envoyé en préfecture le 21/11/2024

Reçu en préfecture le 21/11/2024

Publié le

ID : 045-214503088-20241108-76\_24BIS-DE

