

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA VILLE DE SAINT-JEAN DE BRAYE**

- 20230630CM067 -

L'an deux mille vingt trois, le trente juin, à 18h00, le conseil municipal, convoqué le 23 juin 2023, s'est légalement réuni, en mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame Vanessa SLIMANI, Maire.

Tous les membres en exercice étaient présents sauf :

Excusés :

Monsieur FRADIN a donné pouvoir à Madame JALLET  
Madame ROUSSILLAT a donné pouvoir à Madame BURY-DAGOT  
Monsieur LUCIUS a donné pouvoir à Monsieur LAVIALLE  
Madame LEMAY a donné pouvoir à Monsieur BAZOUNGOULA  
Monsieur de LA ROCHEFOUCAULD a donné pouvoir à Monsieur LALANDE  
Monsieur RENELIER a donné pouvoir à Monsieur OUARAB

Absents :

Madame ACQUART, Monsieur ROBIN, Madame BOURET, Madame TAFFOUREAU

***En vertu de l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales est désigné en tant que secrétaire de séance : Monsieur Romain MERCIER***

Nombre de conseillers en exercice : 35      Transmis en Préfecture le 05/07/2023

Nombre de conseillers votants : 31      Publication le 13/07/2023

---

**20230630CM067 - Demande d'intervention de l'EPFLI Coeur de France - Ilot de la Poste**

La ville de Saint-Jean de Braye compte 21 396 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2020, soit la troisième ville de la métropole d'Orléans. Commune très étendue, elle se caractérise par une urbanisation pavillonnaire et un développement d'habitat collectif, autour des principaux équipements et pôles de proximité du territoire, préservant les secteurs agricoles et naturels.

La ville est en plein développement. Très bien équipée, dotée d'une ligne de tramway structurante la raccordant directement au centre d'Orléans, et de lignes de bus venant des villes voisines, la ville est dynamique.

Les constructions nouvelles réalisées ces dernières années ont amené sur la commune de nouvelles populations. Le développement de nouveaux quartiers (un écoquartier en centre-ville, une opération d'aménagement privée sur l'ancienne propriété du groupe IBM en bord de Loire, et plusieurs opérations dans le diffus) contribue à l'accroissement de la population et à la transformation de la morphologie urbaine de la commune.

Le développement économique a toujours été un aspect essentiel de la vie de la commune avec la présence de zones d'activités dynamiques.

Les Abraysiens jouissent d'un cadre de vie agréable auquel ils sont très attachés. Les bords de Loire et du canal, les nombreux parcs et jardins sont des sites très fréquentés par les habitants de la commune mais aussi par les promeneurs des villes voisines qui viennent y chercher un moment de détente. En particulier, le territoire compte de grands espaces verts de détente aménagés, accessibles au public : le complexe sportif du Petit Bois, le parc des Longues Allées, le Bois de Coquille et le parc de Charbonnière.

Dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Orléans Métropole, Saint-Jean de Braye est identifiée dans le niveau 1 de la Métropole des Proximités où sont concentrés les espaces publics et/ou les équipements, commerces et services. A ce niveau, la densité minimale souhaitée est de 35 logements par hectare. Les densités et les formes urbaines présentes rendent nécessaire la création d'espaces de respiration.

Le SCoT préconise d'intégrer la nature à l'urbain en considérant l'ensemble des services que celle-ci peut rendre, au-delà d'une construction esthétique de l'espace, et incite à ce que les opérations d'aménagement développent et valorisent la nature en associant des fonctions sociales, écologiques, bioclimatiques et paysagères, et en privilégiant le dialogue entre espaces bâtis, non bâtis et le végétal, à l'échelle de l'îlot et du quartier.

Ces objectifs sont déclinés dans le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM) et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui y figurent.

La commune de Saint-Jean de Braye respecte les objectifs prévus dans le Programme Local de l'Habitat (PLH). Dans le cadre du PLH4 (2023-2028), elle s'engage à produire 802 logements dont 25% logement sociaux. Cet objectif sera atteint dans le cadre des opérations maîtrisées (OAP) et également dans le diffus, dans le cadre d'opérations menées par les bailleurs sociaux ou d'opérations mixtes en partenariat avec des opérateurs privés.

Par ailleurs, engagée depuis 2018 dans une démarche de Ville en transition, la ville de Saint-Jean de Braye veut imaginer d'autres manières de se développer. Le but de la Ville en transition est d'amplifier la résilience de la ville c'est-à-dire sa capacité à faire face aux crises actuelles et futures, qu'elles soient économiques, sociales ou écologiques.

Le but de la démarche est de coopérer tous ensemble (élus, habitants, acteurs socio-économiques,...) pour développer notre capacité à construire le futur de manière collective, en faveur d'une vie plus respectueuse de l'homme et de la nature, pour un mode de vie moins consommateur de ressources et moins émetteur de gaz à effet de serre.

C'est aussi favoriser la mise en place de réseaux d'échanges de services et/ou de savoirs pour remettre la solidarité, la coopération et la relation aux autres au cœur de la vie locale.

La Ville en transition suppose, enfin, le développement d'une ville verte et riche en biodiversité. Elle a obtenu une reconnaissance en 2019 : Territoire Engagé pour la Nature, attribuée par l'Agence Régionale de la Biodiversité. Elle est particulièrement vigilante à assurer une gestion différenciée des espaces publics, respectueuse de l'environnement (ville en zéro phytosanitaire depuis 2008).

Fort de cette dynamique, la commune a identifié sur son territoire plusieurs secteurs à enjeux et/ou en mutation qui, pour aboutir à un urbanisme qualitatif, nécessitent une maîtrise foncière des îlots fonciers afin de construire des projets cohérents où la nature aura toute sa place. Elle souhaite pour cela se faire accompagner par l'Etablissement Public Foncier Intercommunal (EPFLI).

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

L'EPFLI Foncier Cœur de France est un Etablissement 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, démolition, 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 ce qui précède et la nécessité d'obtenir la maîtrise publique des biens immobiliers nécessaires au projet de renouvellement urbain sur l'îlot de la Poste, d'intérêt communal, il est proposé au conseil municipal de solliciter l'intervention de l'EPFLI.

Cet îlot est situé au cœur du centre-ville abraysien, entre la place de la Commune et la rue Jean Zay, axe majeur qui traverse la ville d'Ouest en Est. Situé entre 2 secteurs d'habitat collectif, à proximité d'un îlot récemment réaménagé en habitat collectif avec des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Il est constitué d'un équipement d'intérêt collectif vieillissant et de 3 maisons individuelles amenées à muter. Il est aujourd'hui investi par la voiture et peu dédié au piéton.

Ce secteur a fait l'objet d'une étude d'architecte qui porte sur plusieurs secteurs en mutation, et dont l'objectif était de déterminer les scénarios possibles d'urbanisation.

La mise en perspective de l'impact des différentes règles du PLUM sur ce secteur a permis de mettre en lumière, en cas de construction avec un capacité optimisée, la création d'un effet « couloir », avec un très fort vis-à-vis qui réduirait la qualité de vie dans les logements. Ce bâti très dense aurait également pour effet de diminuer la porosité du centre-ville, de réduire la part du végétal et d'augmenter considérablement le flux de véhicules.

La maîtrise de cet îlot urbain permettrait de réorganiser sa composition en priorisant la trame verte pour que les espaces naturels soient premiers et en créant une couture urbaine entre un cœur d'îlot végétal et l'espace public. Il est également nécessaire d'allier la question du stationnement avec celle d'un parcours piéton de qualité.

Conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPFLI, Orléans Métropole a été consultée par courrier en date du 12 mai 2023.

Le mandat confié à l'EPFLI consistera à négocier l'acquisition des biens concernés, situés à Saint-Jean de Braye, îlot de la Poste situé entre la Place du Marché, les rues Jean Zay, Robespierre et Danton, composés des parcelles ci-dessous cadastrées d'une superficie totale de 2 316 m<sup>2</sup>.

Parcelles	Superficie m <sup>2</sup>	Adresse
BI 350	180	153 rue Jean Zay
BI 351	592	
BI 352	772	151 rue Jean Zay
BI 353	772	149 rue Jean Zay
TOTAL	2 316	

L'EPF 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'EPF de négocier le départ et l'indemnisation du preneur en place, le cas échéant.

Mandat est également donné à l'EPF pour engager la procédure d'expropriation, s'il juge opportun d'y recourir, comprenant les phases administrative et judiciaire.

La commune a le choix entre deux modalités de portage :

- Soit le remboursement par annuité constante sur une durée maximale de 15 ans,
- Soit le remboursement dissocié où le prix est payé à l'échéance du portage, qui ne peut être supérieur à 4 ans.

Le remboursement dissocié peut être envisagé dans les cas où la maîtrise foncière est totale à l'échéance et où une revente directe à un opérateur immobilier permet de rembourser la créance. Cette disposition n'est pas envisagée sur ce secteur.

Aussi, le portage foncier s'effectuera sur une durée prévisionnelle de 15 ans, selon remboursement par annuités constantes. 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'EPFLI.

La gestion des biens sera assurée par l'EPFLI. L'EPF pourra mettre les biens à disposition de la commune le temps du portage, après concertation.

Enfin, mandat est également confié à l'EPF de procéder aux travaux de déconstruction, sous sa maîtrise d'ouvrage, en concertation avec la commune laquelle sera associée aux différentes étapes de la consultation. Le coût des études et travaux sera intégré au capital à rembourser pour leur montant Hors Taxes.

Les biens étant sous la responsabilité de l'EPF, 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.

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

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 12 mai 2023,

Vu le courrier d'avis favorable d'Orléans Métropole en date du 22 juin 2023,

Considérant les enjeux liés à la maîtrise foncière du secteur de l'îlot de la Poste,

Une convention cadre définissant la stratégie foncière sur le secteur « îlot de la Poste » sera soumise au conseil municipal dans les prochains mois.

Enfin, il est nécessaire de déléguer le droit de préemption urbain et le droit de priorité à l'EPFLI sur le secteur de l'îlot de la Poste.

Après avis favorable de la commission compétente,

*Par 27 voix pour,*

*3 voix contre :* Monsieur RENELIER, Monsieur JAVOY, Monsieur OUARAB

*1 abstention(s) :* Madame PRIGENT

*Le conseil municipal décide :*

*- d'habiliter Madame 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 renouvellement urbain de l'îlot de la Poste nécessitant l'acquisition des biens situés à Saint-Jean de Braye, dont les références cadastrales sont indiquées dans le tableau ci-dessus,*

- d'approuver l'extension du mandat de l'EPFLI à toutes les parcelles qui pourraient s'avérer utiles au projet de renouvellement urbain sur l'îlot de la Poste, d'intérêt communal, après accord écrit de Madame le maire, à qui le conseil municipal 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 municipal 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 15 ans, selon remboursement par annuité constante ;
- d'habiliter l'EPFLI Foncier Cœur de France à négocier le départ et l'indemnisation du preneur en place, le cas échéant ;
- d'habiliter l'EPFLI Foncier Cœur de France à conduire la procédure d'expropriation ;
- d'approuver le principe de la mise à disposition des biens au profit de la commune en cas de besoin et autoriser Madame le maire à signer la convention correspondante ;
- d'une façon générale, d'approuver les conditions du mandat confié à l'EPFLI Foncier Cœur de France dans le cadre de cette opération.
- de décider de déléguer le droit de préemption urbain et le droit de priorité à l'EPFLI sur le secteur de l'îlot de la Poste.

Pour extrait conforme  
Fait à Saint-Jean de Braye, le 4 juillet 2023

Le maire  
Conseillère départementale du Loiret



Vanessa SLIMANI

