

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

- 20230630CM068 -

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

---

**20230630CM068 - Demande d'intervention de l'EPFLI Coeur de France - Malvoisine**

La ville de Saint-Jean de Braye compte 21 396 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2020, soit la troisième ville 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).

Forte 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 à l'aménagement du secteur Malvoisine, d'intérêt communal, il est proposé au conseil municipal de solliciter l'intervention de l'EPFLI.

Le site a fait l'objet en novembre 2005 d'une étude de l'agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a intégré depuis plusieurs années une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'abord intitulée « site du Clos de Malvoisine ». Elle a ensuite été fusionnée dans l'OAP « Bionne Sainte Marie Malvoisine » qui a intégré l'évolution de l'ancien site IBM à partir de 2012.

Ce site est situé sur le coteau entre l'avenue Louis-Joseph Soulas et la Loire. Il est bordé à l'ouest par le parc des Longues Allées et son extension, qui est un des espaces de détente et de loisirs les plus importants de la commune et le plus proche du centre-ville. Le site est principalement occupé par des friches de vergers.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans le projet de développement de l'urbanisation autour du pôle central de la commune. Il est l'une des pièces d'un dispositif d'ensemble qui intègre les secteurs du Clos du Hameau, de l'Ardoise, ainsi que le projet ECLO, dont l'urbanisation est aujourd'hui terminée.

Le site est identifié dans l'OAP Trame verte et Bleue du PLUM comme un espace relais de la sous-trame boisée. Les enjeux seront donc en premier lieu préserver et/ou de recréer des boisements et espaces verts pour réduire les incidences du projet.

Le site possède une situation stratégique par rapport au centre-ville et offre un potentiel d'urbanisation au cœur de l'enveloppe urbaine.

L'urbanisation de ce secteur permettra de désenclaver la rue Hélène Caillard et la rue de Vincennes en créant d'une part des liaisons pour les modes actifs afin de relier le parc des Longues Allées, et d'autre part un nouveau débouché viaire dans l'axe nord/sud au niveau de la rue de la Gare.

Dans l'axe de la rue de la Gare, cette voie est primordiale dans l'articulation des territoires : elle permettra de desservir, via des voies moins importantes, le site du projet. Elle permettra également d'assurer des liaisons viaires et piétonnes vers la Loire.

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, dans l'emprise de l'OAP Bionne Sainte-Marie Malvoisine d'une superficie totale de 46 441 m<sup>2</sup>.

Parcelles	Superficie m <sup>2</sup>	Adresse
BZ 16	756	Les Maisons neuves
BZ 21	4 754	Les Maisons neuves
BZ 22	2 236	Les Maisons neuves
BZ 23	1 805	Les Maisons neuves
BZ 25p	229	Avenue Louis-Joseph Soulas
BZ 26p	475	Avenue Louis-Joseph Soulas

BZ 48	538	Clos de Sainte Marie
BZ 49	309	Clos de Sainte Marie
BZ 51	236	Clos de Sainte Marie
BZ 52	1 971	Clos de Sainte Marie
BZ 53	767	Clos de Sainte Marie
BZ 54	825	Clos de Sainte Marie
BZ 55	1 078	Clos de Sainte Marie
BZ 56	1 328	Clos de Sainte Marie
BZ 59	194	Clos de Sainte Marie
BZ 95	1 045	Vincennes
BZ 97	8 515	Vincennes
BZ 111	3 665	Vincennes
BZ 114	1345	Vincennes
BZ 160	168	Les Maisons neuves
BZ 208	13 567	Vincennes
BZ 215	1 937	Clos de Malvoisine
BZ 289p	2 800	Avenue Pierre et Marie Curie
BZ 373	97	Clos de Sainte Marie
BZ 375	258	Clos de Sainte Marie
BZ 38	280	Avenue Louis-Joseph Soulas
<b>Total</b>	<b>51 178</b>	

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'EPFLI de procéder aux travaux à intervenir si nécessaire (déconstruction, dépollution, autre) 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 Malvoisine,

Une convention cadre définissant la stratégie foncière sur le secteur «Malvoisine » 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 Malvoisine.

Après avis favorable de la commission compétente,

*Par 28 voix pour,*

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

*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 sur le secteur de Malvoisine 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 le secteur Malvoisine, 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 d'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 Malvoisine

Pour extrait conforme  
Fait à Saint-Jean de Braye, le 4 juillet 2023  
Le maire,  
Conseillère départementale du Loiret



Vanessa SLIMANI