

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL de la Commune de SAINT-SATUR

Délibération
n°2025.035

Nombre de
Conseillers

En exercice : 14
Présents : 12
Procurations : 0
Votants : 12

L'an deux mil vingt-cinq, le neuf juillet, à dix-huit heures trente
Le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-SATUR (Cher)
Dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, Salle du conseil, sous la
présidence de M. Christian DELESGUES, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 26 juin 2025

Étaient présents : CARRE Christian, CHAPUIS Philippe, COQUERY Liliane,
DELESGUES Christian, FOURNIER Ophélie, GANA Dominique, MAITREPIERRE
Aline, NOEL Patrick, PRON Bénédicte, SENOTIER Sandrine THOMAS Corinne,
TOUZERY Jean-Pierre.

Absent avec procuration :

Objet:

Saisie de l'EPFLI -
EHPAD Saint-
Thibault

Absents excusés : M. PLISSON Alain, M. JALBY Jean-Paul.

Absent non excusé : /

Secrétaire : Mme COQUERY Liliane

Vu :

- Le règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France ;
- Le projet de convention de portage foncier avec l'EPFLI Foncier Cœur de France ;

La Communauté de Communes du Pays Fort Sancerrois Val de Loire 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 pro-aménagement (sécurisation, démolition, dépollution...) 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 revitalisation de Saint-Satur, le Maire propose de solliciter l'intervention de l'EPFLI. Les biens ciblés correspondent à l'EHPAD de Saint-Thibaut. Cet établissement, en cours de déménagement, sera vacant au cours du second semestre. Les biens correspondent au bâtiment principal à usage d'EHPAD, à l'ancien logement donnant sur la rue des Ponts et à la parcelle bâtie située de l'autre côté de la rue du canal de jonction.

Conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPFLI, la Communauté de Communes devra être consultée par courrier. Le Conseil communautaire devra émettre un avis sur l'opération de portage envisagée par la commune.

Le mandat confié à l'EPFLI consistera à négocier l'acquisition des biens concernés, situés sur la commune de Saint-Satur, rue du Canal de Jonction composés des parcelles n° 32, 33 et 34, section AE. L'ensemble représente une superficie totale de 3219 m².

Le coût prévisionnel des acquisitions foncières est inconnu à ce jour. L'EPFLI consultera les Domaines si la valeur vénale des biens est supérieure à 180 000 €. Le mandat de l'EPFLI sera limité au montant de l'avis domaniale, marge incluse le cas échéant. Ce mandat pourra néanmoins être relevé à un prix supérieur au vu du contexte après accord écrit du Maire. Si le prix négocié n'excédait pas le montant de l'avis domanial ou à défaut après accord du Maire à qui le conseil donne délégation pour ce faire, l'EPFLI serait habilité à poursuivre l'acquisition selon les modalités de portage ci-dessous définies.

Si la consultation des Domaines ne s'avérerait pas nécessaire car la valeur vénale des biens se révélait inférieure à 180 000 €, le mandat de l'EPFLI serait limité au seuil. Après accord écrit du Maire, à qui le Conseil donne délégation expresse pour ce faire, l'EPFLI sera habilité à faire la ou les offre(s) d'achat qui lui semblera(ont) la/les plus adaptée(s) au vu du marché et à poursuivre l'acquisition selon les modalités de portage ci-dessous définies.

Le portage foncier d'effectuera selon un portage passerelle vers l'acquéreur désigné, avec un remboursement du capital porté par l'acquéreur. Observation étant ici faite que le portage pourra être modifié selon l'évolution et l'avancement du projet, sur demande auprès de l'EPFLI.

La gestion du bien sera assurée par l'EPFLI.

Enfin, mandat est également confié à l'EPFLI de procéder aux possibles travaux de sauvegarde (gros œuvre, curage, toiture, ...) sous sa maîtrise d'ouvrage, en concertation avec la Commune, laquelle sera associée aux différentes étapes de la consultation. Le coût des travaux sera intégré au capital à rembourser pour leur montant Hors Taxes.

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

Le Conseil Municipal,

VALIDE la saisine de l'EPFLI pour le dossier des bâtiments rue du canal de Jonction de l'EHPAD de Saint-Satur ;

HABILITE 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 revitalisation de Saint-Satur, nécessitant l'acquisition des biens situés rue du canal de jonction, ainsi cadastrés Section AE n°32, 33 et 34, d'une contenance totale de 3219 m².

HABILITE l'EPFLI Foncier Cœur de France à négocier l'acquisition des biens immobiliers ci-dessus désignés jusqu'à concurrence du montant de l'avis domanial à obtenir le cas échéant et d'autoriser son représentant à signer tous documents et avant-contrats ainsi que le ou les acte(s) authentique(s) de vente ;

AUTORISE le Maire à relever le seuil maximal d'acquisition ci-dessus défini au vu du contexte ;

HABILITE l'EPFLI Foncier Cœur de France à négocier l'acquisition des biens immobiliers ci-dessus désignés à un prix supérieur à l'avis domanial après accord écrit du Maire à qui le Conseil donne délégation expresse pour ce faire ; d'autoriser en conséquence le représentant de l'EPFLI à signer tous documents et avant-contrat dans ce cadre ainsi que le ou les actes(s) authentique(s) de vente ;

HABILITE l'EPFLI Foncier Cœur de France à négocier l'acquisition des biens immobiliers ci-dessus désignés en deçà du seuil de consultation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ; d'autoriser le représentant de l'EPFLI, après accord écrit du Maire à qui le Conseil donne délégation expresse pour ce faire, à signer tous documents et avant-contrats ainsi que le ou les acte(s) authentique(s) de vente ;

APPROUVE les modalités du portage foncier par l'EPFLI Foncier Cœur de France ;

AUTORISE le Maire à signer la convention de portage foncier par l'EPFLI Foncier Cœur de France ;

APPROUVE les conditions du mandat confié à l'EPFLI Foncier Cœur de France dans le cadre de cette opération ;

AUTORISE le Maire à signer l'acte d'acquisition des biens par la commune aux conditions contractuelles à l'issue du portage foncier le cas échéant, ainsi que tous actes rendus nécessaires à la réalisation de l'opération

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à ce dossier.

Et ont signé les Membres Présents

Pour extrait conforme,

à Saint-Satur, le 10 juillet 2025

Le Maire, Christian DELESGUES

la Secrétaire, Mme COQUERY Liliane



Certifié exécutoire
Compte tenu de la
Transmission en Préfecture
et de la publication en ligne
le 11 juillet 2025

