

Nombre de conseillers	
En exercice	29
Présents	24
Votants	29

VILLE DE BRIARE

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-cinq, le 24 mars à dix-huit heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 14 mars, s'est réuni en salle du Conseil municipal, sous la présidence de Monsieur BOUGUET Pierre-François, le Maire,

Présents :

Monsieur BOUGUET Pierre-François ; Madame VICHERAT Valérie ; Monsieur CHARMETANT Alain ; Madame NIANG Kiné ; Monsieur LHOSTE Laurent ; Madame LAURENT Jacqueline ; Monsieur GIRAULT Dominique ; Madame SIGNORET Edwige ; Monsieur BANSE Hervé ; Monsieur DEPRETERE Marcel ; Monsieur GAUDICHON Eric ; Monsieur COURTILLAT Claude ; Madame GUILLOT Jacqueline ; Monsieur MOURAUX Michel ; Madame LAVARENNE Monique ; Monsieur COQUILLET Jean-François ; Madame BOURGOIN Evelyne ; Monsieur GAGNEPAIN Patrice ; Madame KHEDDAR Haiate ; Monsieur FAISY Fabien ; Monsieur DENIZOT Gabriel ; Monsieur GARDINIER Frédéric ; Madame LECLERC Sylvie ; Monsieur ADOUL Jean-Pierre.

Absents excusés :

Madame GABRIEL Mélanie ; Monsieur DE SAINTE CROIX Stéphane ; Madame MARISSAL Bénédicte ; Madame GUINAND Alexandra, Madame ACIMOVIC Cennet.

Procuration a été donnée à :

Madame GABRIEL Mélanie donne procuration à Madame LAURENT Jacqueline.
Monsieur DE SAINTE CROIX Stéphane donne procuration à Monsieur COURTILLAT Claude.
Madame MARISSAL Bénédicte donne procuration à Monsieur GAUDICHON Eric.
Madame GUINAND Alexandra donne procuration à Madame SIGNORET Edwige.
Madame ACIMOVIC Cennet donne procuration à Madame LECLERC Sylvie.

Madame LAURENT Jacqueline est nommée secrétaire de séance.

Délibération N° 2025-030 : SUITE DE L'INTERVENTION DE L'EPFLI : VALIDATION DE LA PHASE DE TRAVAUX DE DECONSTRUCTION ET DE DEPOLLUTION DE LA FRICHE EX. FRANCE CADRANS.

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 les études et les simulations financières de l'EPFLI.

Considérant que par délibération en date du 14 février 2022, le Conseil municipal de la commune de BRIARE a décidé de demander à l'EPF d'intervenir pour procéder à l'acquisition de la Friche industrielle France Cadrans aux fins de requalification et de remobilisation d'un foncier de centre-ville ;

Considérant que La Communauté de Communes Berry Loire Puisaye a donné un avis favorable en date du 3 février 2022 ;

Considérant que la convention de portage a été signée le 25 mai 2022 pour une durée de 10 ans ;

Considérant que l'acquisition des biens cadastrés :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance (m ²)
AO	0382	LES COTEAUX	15
AO	0389	LES COTEAUX	17
AO	0070	2 BD LOREAU	4 611
AO	0381	LES COTEAUX	31
AO	0385	LES COTEAUX	31
AO	0386	LES COTEAUX	30
AO	0390	LES COTEAUX	33

pourrait être réalisée en 2025 à la suite de négociations qui ont eu lieu en 2024, à l'euro symbolique avec dispense de paiement au regard du passif environnemental du site étayé par les études menées.

Considérant que dans le cadre du portage foncier, mandat était également confié à l'EPF de procéder aux travaux de déconstruction et désamiantage et dépollution sous sa maîtrise d'ouvrage, en concertation avec la Commune, laquelle a été associée à la réalisation des chiffrages des travaux permettant d'acter un estimatif travaux ;

Considérant que la présentation des résultats de l'étude environnementale a été faite auprès des représentants de la commune le 29 novembre 2023 et le coût global du projet a été présenté le 4 décembre 2024 ;

Considérant qu'il en ressort un estimatif travaux, de l'ordre de 900.000€ ;

Considérant qu'à l'occasion de cette réunion, la commune envisage plutôt un projet de réalisation d'un espace public à usage de parking et une renaturation pour limiter les coûts d'aménagement ;

Considérant qu'il n'est a priori pas prévu d'usage sensible (type habitat) ;

Considérant que le programme des études et travaux et l'estimatif des coûts ont un caractère prévisionnel et qu'ils pourront évoluer en cas de modification du programme de travaux, soit à la demande du porteur de projet, soit en raison de travaux imprévus devenus indispensables à la réalisation de l'ouvrage selon les règles de l'art, soit enfin en cas de sujétions imprévues nécessitant l'accomplissement de prestations supplémentaires ou de modifier la consistance du programme initial ;

Considérant que le coût des études et des travaux sera intégré et actualisé annuellement au capital à rembourser pour leur montant Hors Taxes ;

Considérant que les frais de portage sont calculés sur le capital restant dû ;

Considérant que les recettes locatives sont déduites de l'annuité à devoir à l'EPF ;

Considérant qu'il est noté que le projet bénéficie également du fonds FRICHE de l'EPF soit une prise en charge sur fonds propres de l'Etablissement des coûts d'études et de travaux plafonnés à 150 000€ HT par opération ;

Considérant qu'il est à noter également que les subventions perçues, et dont la recherche demeure à la charge de la commune, peuvent être encaissées par l'EPF en déduction du capital porté, s'il est désigné comme étant le bénéficiaire ;

Considérant qu'une concertation est nécessaire avec l'EPF sur les questions de nature de subvention, date de dépôt, documents nécessaires, envoi de la notification des marchés de travaux... ;

Considérant que les subventions, si l'EPF est désigné bénéficiaire, sont encaissées immédiatement, et figurent en diminution du capital porté en année N ou N+1 en fonction de la date de sortie du bilan de gestion annuel ;

Considérant que sur ces bases, l'EPF a pu établir un tableau estimatif et prévisionnel de portage qui intègre le coût des études et travaux à venir (tableau annexé) ;

Considérant qu'au regard du poids du portage foncier, le Maire propose de prolonger le portage foncier qui prendra ses effets au jour de l'acquisition par l'EPF à 15 ans au lieu de 10 ans, selon simulation effectuée (tableau annexé).

Le Conseil municipal,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DÉCIDE :

- **D'ACCEPTER** la réalisation des travaux de déconstruction - désamiantage et dépollution de la friche France Cadrans dans le cadre d'un projet de requalification et de remobilisation d'un foncier de centre-ville sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPF, en vue d'y réaliser un espace public à usage de parking et projet de renaturation afin de limiter les coûts d'aménagement et d'exclure les usages sensibles (type habitat), comprenant :
 - *Les démarches administratives préalables et demande d'autorisation d'urbanisme ;*
 - *Le choix d'un coordonnateur sécurité protection de la santé (CSPS) et Ordonnancement, Pilotage, et Coordination (OPC), et des bureaux d'études et de contrôles le cas échéant ;*
 - *Les études et investigations obligatoires et nécessaires (diagnostics amiante et plomb avant travaux, études environnementales, etc...)* ;
 - *Le dossier de consultation des entreprises et la procédure de mise en concurrence ;*
 - *Le choix des entreprises et la signature des marchés de travaux ;*
 - *La gestion technique, administrative, financière et comptable de l'opération ;*
 - *Les éventuelles actions en justice.*

- **DE PRENDRE** acte de la simulation financière produite par l'EPF à l'occasion de la remise des études, comprenant notamment :
 - *Une estimation des études et travaux ;*
 - *Une estimation du montant du Fonds FRICHE de l'EPF.*

- **D'ACCEPTER** que le bilan de gestion annuel reprenant les dépenses et recettes réelles du projet constitue la facture annuelle de l'EPF intégrant en dépenses les éventuelles variations des coûts résultant des travaux réellement exécutés ;
- **D'AUTORISER** le Maire à initier et déposer toute demande de subvention publique sur la base de l'estimatif des coûts présentés ;
- **DE PRENDRE** acte que l'opération bénéficiant d'un fonds de minoration de l'EPF et potentiellement d'autres financements publics, la commune est obligée au rachat conformément à la convention de portage foncier, l'EPF ne pouvant céder à un tiers selon les dispositions de l'article II – 6.5 de son règlement intérieur ;
- **D'APPROUVER** la demande de prorogation de portage foncier auprès de l'EPF pour une durée supplémentaire de 5 ans, selon remboursement par annuités constante, soit une durée totale de 15 ans ;
- **D'AUTORISER** le maire à signer l'avenant à la convention de portage foncier à passer avec l'EPFLI Foncier Cœur de France.

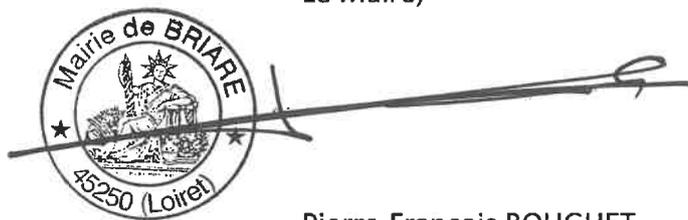
Le 24 mars 2025

La Secrétaire de séance,

Le Maire,



Jacqueline LAURENT



Pierre-François BOUGUET

Au regard du poids du portage foncier, le Maire propose de prolonger le portage foncier qui prendra ses effets au jour de l'acquisition par l'EPF à 15 ans au lieu de 10 ans, selon simulation effectuée ci-dessous

TABEAU DE REMBOURSEMENT ESTIMATIF ET PREVISIONNEL

Demandeur : BRIARE

Opération : 2.18 Réhabilitation de la friche France Cadran renouvellement urbain !

Date de la 1ère acquisition : 2025

Date convention de portage foncier (CPF) : 30/04/2024

Type de remboursement : Par annuités à partir de l'année 2026

Durée du portage (en année) : 15

Dépenses réelles en 2022 ** Extrait Gd Livre 2023 au 03/12/2004)

a) Prix principal d'acquisition 1,00 €

Frais d'acte 6 000,00 €

Indemnités

Frais d'intermédiaire (HT) 0,00 €

b) Frais (acte, indemnité, intermédiaire...) 6 000,00 €

Etudes* 5 000,00 €

AMO SOCOTEC 3 070,00 €

Diag avant démol 8 435,00 €

Etudes environnementales 37 485,00 €

Travaux sécurisation 9 441,00 €

Dépenses diverses* 14,00 €

c) Frais de gestion* (études, travaux, impts, charges etc.) 63 445,00 €

total estimatif HT 69 446,00 €

fonds de minoration FRICHE par l'EPF

100% études 148 990,00 €

travaux 1 010,00 €

total plafond 150 000,00 €

Dépenses estimatives et prévisionnelles après acquisition

Montant estimatif MOE 60 000,00 €

Montant estimatif des travaux 900 000,00 €

Montant estimatif SPS 20 000,00 €

Montant estimatif diag déchets 15 000,00 €

total estimatif 995 000,00 €

Année du BCI	Prix d'acquisition	Frais d'acquisition	Etudes	Travaux	Impôts	Charges et dépenses diverses	Capital porté	Subventions/Ribz anticipés	Fonds EPFL	Capital restant dû	Annuités	Loyers	Divers	Revettes	Capital remboursé	Frais de portage N, facturés sur N+1			
																HT	TVA en l'équateur	TTC	
2026	1,00 €	6 000,00 €	53 990,00 €	9 441,00 €	0,00 €	14,00 €	69 446,00 €	0,00 €	0,00 €	69 446,00 €	10 518,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10 518,70 €	208,34 €	1 250,03 €	
2027	0,00 €	0,00 €	28 300,00 €	0,00 €	3 600,00 €	2 000,00 €	35 500,00 €	0,00 €	0,00 €	94 427,30 €	6 744,81 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6 744,81 €	3 416,41 €	283,28 €	1 699,69 €
2028			66 500,00 €	360 000,00 €	3 600,00 €	2 000,00 €	433 500,00 €			571 182,49 €	40 090,96 €					40 090,96 €	7 817,74 €	1 563,55 €	9 381,28 €
2029				540 000,00 €	5 000,00 €	2 000,00 €	547 000,00 €		-150 000,00 €	878 093,53 €	73 174,29 €					73 174,29 €	13 173,37 €	2 634,27 €	15 807,65 €
2030					5 000,00 €	2 000,00 €	7 000,00 €			811 917,24 €	73 810,66 €					73 810,66 €	12 178,76 €	2 495,75 €	14 614,51 €
2031					5 000,00 €	2 000,00 €	7 000,00 €			745 106,58 €	74 510,66 €					74 510,66 €	11 176,60 €	2 235,32 €	13 411,92 €
2032					5 000,00 €	2 000,00 €	7 000,00 €			677 595,92 €	75 288,44 €					75 288,44 €	10 163,94 €	2 032,79 €	12 196,73 €
2033					5 000,00 €	2 000,00 €	7 000,00 €			609 307,49 €	76 163,44 €					76 163,44 €	9 139,61 €	1 827,92 €	10 967,53 €
2034					5 000,00 €	2 000,00 €	7 000,00 €			540 144,05 €	77 163,44 €					77 163,44 €	8 102,16 €	1 620,43 €	9 722,59 €
2035					5 000,00 €	2 000,00 €	7 000,00 €			469 980,61 €	78 330,10 €					78 330,10 €	7 049,71 €	1 409,94 €	8 459,65 €
2036					5 000,00 €	2 000,00 €	7 000,00 €			398 650,51 €	79 730,10 €					79 730,10 €	5 979,76 €	1 195,95 €	7 175,71 €
2037					5 000,00 €	2 000,00 €	7 000,00 €			325 920,41 €	81 480,10 €					81 480,10 €	4 818,81 €	977,76 €	5 865,57 €
2038					5 000,00 €	2 000,00 €	7 000,00 €			251 440,31 €	83 813,44 €					83 813,44 €	3 771,60 €	754,32 €	4 525,93 €
2039					5 000,00 €	2 000,00 €	7 000,00 €			174 626,97 €	87 313,44 €					87 313,44 €	2 619,40 €	523,88 €	3 143,28 €
2040					5 000,00 €	2 000,00 €	7 000,00 €			94 313,44 €	94 313,44 €					94 313,44 €	1 414,70 €	282,94 €	1 697,64 €
Total général	1,00 €	6 000,00 €	148 990,00 €	909 441,00 €	70 000,00 €	28 014,00 €	1 163 446,00 €	0,00 €	-150 000,00 €	1 012 446,00 €	1 012 446,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 012 446,00 €	99 932,26 €	19 986,45 €	119 918,71 €	

1 012 446,00 €

1 012 446,00 €

à ce stade, toutes les dépenses ne sont pas connues ou sont estimatives

en données estimatives

et le phasage reste hypothétique et conditionné à la maîtrise foncière