

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° 2025-031 : SUITE DE L'INTERVENTION DE L'EPFLI : VALIDATION DE LA PHASE TRAVAUX DE DECONSTRUCTION DES BIENS SITUÉS AU 25 RUE DE LA JUSTICE.

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 la simulation financière de l'EPFLI.

Considérant que par délibération en date du 09 octobre 2023, le Conseil municipal de la commune de BRIARE a décidé de demander à l'EPFL d'intervenir pour procéder à l'acquisition d'une maison abandonnée 25 Rue de la Justice dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, ladite maison constituant l'accès à secteur enclavé constitué de fonds de jardins situés entre la résidence des Myosotis et la rue de la Justice ;

Considérant que la Communauté de communes Berry Loire Puisaye a donné un avis favorable en date du 19 septembre 2023 ;

Considérant que la convention de portage a été signée le 30 avril 2024 ;

Considérant que l'acquisition des biens cadastrés section AN n°0074 au 25 Rue de la Justice d'une contenance de 303 m² a été réalisée le 26 juillet 2024 par l'EPF au prix de 15 000 € ;

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

Considérant que la présentation du projet a été faite auprès des représentants de la commune le 4 décembre 2024, il en ressort un estimatif travaux, de l'ordre de 67 000€ ;

Considérant que le programme des études et travaux et l'estimatif des coûts ont un caractère prévisionnel, 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 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, document 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 ;

Considérant qu'il sera proposé au Conseil municipal l'extension du mandat sur la zone N en second rang pour constituer une réserve foncière dans l'enveloppe urbaine à l'occasion d'une prochaine délibération, après constitution du dossier de demande auprès de l'EPF.

Le Conseil municipal,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DÉCIDE :

- **D'ACCEPTER** la réalisation des travaux de déconstruction et désamiantage des biens situés à BRIARE 25 Rue de la Justice cadastrés section AN n°0074 dans le cadre du renouvellement urbain, sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPF, comprenant notamment :
 - 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 (relevé bâtiementaire, diagnostics amiante et plomb avant travaux, étude solidité, diagnostic thermique, 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 de l'étude de faisabilité, comprenant notamment :
 - Une estimation des études et travaux.

- **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.

Le 24 mars 2025

La Secrétaire de séance,



Jacqueline LAURENT

Le Maire,



Pierre-François BOUGUET

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 DE REMBOURSEMENT ESTIMATIF ET PREVISIONNEL

Demandeur : BRIARE

Opération : 274 renouvellement urbain rue de la justice

Date de la 1ère acquisition : 26/07/2024

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

Durée du portage (en année) : 15

Type de remboursement : Par annuités à partir de l'année 2025

a) Prix principal d'acquisition* 15 000,00 €

Frais d'acte* 996,00 €

Indemnités

Frais d'intermédiaire (HT) 0,00 €

b) Frais (acte, indemnité, intermédiaire) 996,00 €

Etudes* 5 000,00 €

Travaux 67 000,00 €

Impôts* 586,00 €

Dépenses diverses* 27,00 €

c) Frais de gestion* (études, travaux, impôts, c) 72 613,00 €
total estimatif HT 88 609,00 €

* Extrait Gd Livre au 26/11/2024

Année du BGA	Prix d'acquisition	Frais d'acquisition	Etudes	Travaux	Impôts	Charges et dépenses diverses	Capital porté	Subventions/rlbs antipés	Fonds EPFLI	Capital restant dû	Annuités	Loyers	Divers	Recettes	Capital remboursé	Frais de portage N, facturés sur N+1		
																HT	TVA en vigueur	TTC
2025	15 000,00 €	996,00 €	5 000,00 €	0,00 €	586,00 €	27,00 €	21 609,00 €	0,00 €	0,00 €	21 609,00 €	10 518,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10 518,70 €	324,14 €	64,83 €	388,96 €
2026	0,00 €	0,00 €	2 000,00 €	67 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	71 000,00 €	0,00 €	0,00 €	82 090,30 €	5 863,59 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5 863,59 €	1 231,35 €	246,27 €	1 477,63 €
2027			0,00 €	0,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	2 000,00 €			78 226,71 €	6 017,44 €				6 017,44 €	1 173,40 €	234,68 €	1 408,08 €
2028			0,00 €	0,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	2 000,00 €			74 209,27 €	6 184,11 €				6 184,11 €	1 113,14 €	222,63 €	1 335,77 €
2029			0,00 €	0,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	2 000,00 €			70 025,16 €	6 365,92 €				6 365,92 €	1 050,38 €	210,08 €	1 260,45 €
2030					1 000,00 €	1 000,00 €	2 000,00 €			65 659,24 €	6 565,92 €				6 565,92 €	984,39 €	196,98 €	1 181,87 €
2031					1 000,00 €	1 000,00 €	2 000,00 €			61 093,31 €	6 788,15 €				6 788,15 €	916,40 €	183,28 €	1 099,68 €
2032					1 000,00 €	1 000,00 €	2 000,00 €			56 305,17 €	7 058,15 €				7 058,15 €	844,58 €	168,92 €	1 013,49 €
2033					1 000,00 €	1 000,00 €	2 000,00 €			51 267,02 €	7 323,86 €				7 323,86 €	769,01 €	153,80 €	922,81 €
2034					1 000,00 €	1 000,00 €	2 000,00 €			45 943,16 €	7 657,19 €				7 657,19 €	689,15 €	137,83 €	826,98 €
2035					1 000,00 €	1 000,00 €	2 000,00 €			40 285,97 €	8 057,19 €				8 057,19 €	604,29 €	120,86 €	725,15 €
2036					1 000,00 €	1 000,00 €	2 000,00 €			34 228,77 €	8 557,19 €				8 557,19 €	515,43 €	102,69 €	616,12 €
2037					1 000,00 €	1 000,00 €	2 000,00 €			27 671,58 €	9 223,86 €				9 223,86 €	415,07 €	83,01 €	498,09 €
2038					1 000,00 €	1 000,00 €	2 000,00 €			20 447,72 €	10 223,86 €				10 223,86 €	306,72 €	61,34 €	368,06 €
2039					1 000,00 €	1 000,00 €	2 000,00 €			12 223,86 €	12 223,86 €				12 223,86 €	183,36 €	36,67 €	220,03 €
Total général	15 000,00 €	996,00 €	7 000,00 €	67 000,00 €	14 586,00 €	14 027,00 €	118 609,00 €	0,00 €	0,00 €	118 609,00 €	118 609,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	118 609,00 €	11 119,29 €	2 223,86 €	13 343,15 €

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