

Procès-verbal **Séance du 05 juin 2026**

Le vendredi 05 juin 2026 à 13 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Sainte-Fauste régulièrement convoqué le 29 mai 2026, s'est réuni en session ordinaire à la Salle multi-activités, sous la présidence de Edward TUMSON.

Sont présents: Michael DUBOIS, Mireille FEUILLET, Donatien GERBIER, Sarah GERY, Marianne MATHEIS, Béatrice SCARFO, Noëlle VOITIER, Edward TUMSON

Représentés:

Excusés: Christian LAFAYE, Philippe LAVENAIRE, Jorane MOUYSET

Absents:

Secrétaire de séance: Sarah GERY

Nombre de membres en exercice : 11

Présents : 8

Votants : 8

Ordre du jour

- 1 - Désignation des représentants pour les élections sénatoriales
- 2 - Approbation du procès-verbal du 27 avril 2026
- 3 - Désignation des délégués au Syndicat des eaux du Liennet
- 4 - Demande d'intervention de l'EPFLI Foncier Coeur de France
- 5 - Attribution d'une subvention au Comité d'animation de Sainte-Fauste

Questions diverses

Informations CCCB

Délibérations du conseil :

- 1 - DE_2026_041 : **ÉLECTION DES DÉLÉGUÉS ET DES SUPPLÉANTS EN VUE DU SCRUTIN DES ÉLECTIONS SÉNATORIALES DU 27 SEPTEMBRE 2026**

Vu le décret n°2026-301 du 21 avril 2026 portant convocation des collèges électoraux pour l'élection des sénateurs ;

Considérant qu'en vue des élections sénatoriales du 27 septembre 2026, les délégués des conseils municipaux et leurs suppléants doivent être élus le 5 juin 2026 par les conseils municipaux ;

Conformément aux dispositions du code électoral relatives à l'élection des sénateurs et de l'arrêté préfectoral du 26 mai 2026, le Conseil Municipal est appelé à élire un délégué titulaire et trois suppléants chargés de participer à l'élections des sénateurs du 27 septembre 2026.

Après avoir rappelé les modalités du scrutin et les règles applicables, il a été procédé à l'élection au scrutin secret.

A l'issue des opérations de vote et du dépouillement, les résultats suivants ont été proclamés :

Délégué titulaire :

- Monsieur TUMSON Edward

Délégués suppléants :

- Monsieur LAFAYE Christian
- Madame SCARFO Béatrice
- Madame VOITIER Noëlle

Le Conseil Municipal :

- Constate les résultats de l'élection des délégués et des suppléants pour l'élection des sénateurs du 27 septembre 2026 ;
- Proclame élus les candidats ci-dessus désignés ;
- Charge Monsieur le Maire de transmettre le procès-verbal et les résultats conformément à la réglementation et aux instructions en vigueur.

(POUR : 8 / CONTRE : 0 / ABSTENTION : 0)

2 - DE_2026_042 : **APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 AVRIL 2026**

Monsieur le Maire rappelle que l'Assemblée est appelée à approuver le procès-verbal de la précédente séance du conseil municipal.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le procès-verbal de la séance du 27 avril 2026.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L2121-15,

Considérant que le projet de procès-verbal de la séance du 27 avril 2026 a préalablement été communiqué à l'ensemble des conseillers municipaux,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, approuve le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 27 avril 2026 tel qu'annexé.

(POUR : 8 / CONTRE : 0 / ABSTENTION : 0)

3 - DE_2026_043 : **DÉSIGNATION DES DÉLÉGUÉS AU SEIN DU SYNDICAT DES EAUX DU LIENNET (ANNULE ET REMPLACE)**

Annule et remplace la délibération n°DE_2026_013 suite à une mauvaise interprétation des statuts du Syndicat des Eaux du Liennet ; chaque commune étant représentée par deux délégués titulaires.

En application de l'article L2121-21 du code général des collectivités territoriales, le Conseil Municipal peut décider, à l'unanimité, de ne pas procéder au scrutin secret aux nominations ou aux présentations, sauf disposition législative ou réglementaire prévoyant expressément ce mode de scrutin.

Après appel de candidature de deux délégués titulaires pour représenter la Commune de Sainte-Fauste auprès du Syndicat Intercommunal pour l'Alimentation en Eau potable de la vallée du Liennet,

Après décision à l'unanimité du Conseil Municipal de ne pas procéder au scrutin secret,

Il est procédé au vote.

Sont élus avec 8 voix (huit voix) :

- M. LAFAYE Christian
- M. GERBIER Donatien

Monsieur LAFAYE Christian et Monsieur GERBIER Donatien, en tant que délégués titulaires, représenteront la Commune de Sainte-Fauste au sein du Syndicat Intercommunal pour l'Alimentation en Eau potable de la vallée du Liennet.

(POUR : 8 / CONTRE : 0 / ABSTENTION : 0)

4 - DE_2026_044 : **DEMANDE D'INTERVENTION DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL INTERDÉPARTEMENTAL FONCIER CŒUR DE FRANCE - PARCELLE D 119**

La Communauté de Communes Champagne Boischauts 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 Établissement 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'EPF 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, déconstruction, dépollution, etc) sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF. Au terme du portage convenu ou par anticipation, l'EPF 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.

Au sens de la réglementation applicable, on entend par « friche » tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

La Commune se trouve confrontée à l'état d'abandon depuis quelques années d'un bien, propriété de l'OPAC, situé 21 chemin des Bouvreuils au lieu-dit Ablenay. Ce bien composé d'une maison d'habitation et d'un double garage dégradé, est inoccupé et ne permet pas un réemploi sans travaux préalables. Il peut être qualifié de friche. Les contacts pris avec l'OPAC ont révélé que l'organisme ne dispose d'aucun projet sur ce site, les études internes ayant conclu que les coûts de réhabilitation ou de démolition seraient trop élevés pour être pris en charge par l'OPAC.

Considérant ce qui précède, Monsieur le Maire propose de solliciter l'intervention de l'EPFLI afin d'assurer la maîtrise publique de ce bien, en vue de le remobiliser pour du logement dans le cadre d'un recyclage foncier, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière.

Selon l'état du bien constaté après acquisition, et après réalisation d'études, deux scénarios sont envisageables :

1. Réhabilitation du bâti

Si l'état du bien le permet, une réhabilitation de l'habitation pourra être envisagée.

L'EPFLI ne disposant pas de la capacité de réaliser des réhabilitations sur les logements, l'établissement pourra néanmoins, durant la période de portage, réaliser des travaux conservatoires et de sécurisation (mise hors d'eau et hors d'air, curage intérieur du bâti), lesquels seront réalisés en concertation avec la Commune. La réhabilitation proprement dite, consistant à rendre effectif le réemploi du bâti, restera du ressort du porteur de projet. A cet effet, le bien pourra être revendu ultérieurement à un tiers.

2. Démolition totale et remise en état du terrain

Si la réhabilitation de l'habitation s'avère impossible ou économiquement trop coûteuse, l'EPFLI pourra procéder à la déconstruction complète des bâtis afin de rendre un terrain prêt à l'emploi pour une future habitation. L'EPFLI dispose en effet de la capacité de réaliser tous types de travaux de proto-aménagement pour un terrain prêt à l'emploi : désamiantage, déconstruction et dépollution éventuelle.

Sous réserve d'une délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI, cette opération pourrait bénéficier du fonds de minoration de l'EPFLI. A ce titre, l'établissement peut prendre en charge, sur ses propres fonds, dans la limite d'un plafond de 150 000 € par opération, les études préalables aux travaux de déconstruction et de dépollution des biens. Dans la limite de ce plafond, la prise en charge de l'EPFLI se répartit comme suit : études préalables : 100% et Travaux : 30%.

Conformément au règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLI, l'établissement ne peut céder à un tiers lorsque l'opération de portage foncier a bénéficié d'un financement extérieur ou d'un financement sur fonds propres de l'EPFLI au titre de l'un de ses fonds de minoration foncière, sauf pour le fonds de minoration SRU qui a vocation à favoriser le logement social. En conséquence, à l'issue des travaux et si l'opération a bénéficié d'un financement extérieur ou sur fonds propres de l'EPFLI, la commune devra préalablement racheter le bien pour procéder à sa revente sur le marché immobilier.

Le mandat confié à l'EPFLI consistera à négocier l'acquisition du bien concerné, situé à SAINTE-FAUSTE (36) 21 chemin des Bouvreuils, lieu-dit Ablenay, inoccupé et composé d'une maison d'habitation d'environ 88 m² et d'un double garage d'environ 40 m², en mauvais état, le tout édifié sur une parcelle d'une superficie totale de 1 175 m² ainsi cadastrée Section D numéro 119.

L'EPFLI 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.

Le portage foncier s'effectuera sur une durée prévisionnelle de 15 ans, selon remboursement par annuités, au vu des simulations financières produites par l'EPF. Observation étant ici faite que la durée du portage pourra être réduite selon l'évolution et l'avancement du projet, sur demande auprès de l'EPF.

La gestion du bien sera assurée par l'EPFLI pendant toute la durée du portage.

L'EPFLI pourra mettre le bien à disposition de la Commune le temps du portage, notamment pour l'entretien des espaces verts ou pour la réalisation d'études.

Le bien étant sous la responsabilité de l'EPFLI, propriétaire pendant toute la durée du portage foncier, l'établissement devra répondre à ses obligations légales en réalisant si nécessaire les travaux de sécurisation du site et du bâti.

Enfin, mandat est également confié à l'EPFLI de procéder, si l'état du bien le requiert, aux travaux de proto-aménagement (désamiantage, déconstruction et de dépollution éventuelle) sous sa maîtrise d'ouvrage, après réalisation des études et des diagnostics préalables.

Les travaux seront réalisés en concertation avec la Commune laquelle sera associée aux différentes étapes de la consultation. Le conseil municipal sera de nouveau consulté sur la base des études réalisées, d'un programme de travaux prévisionnel et d'un estimatif des coûts. Le coût des études et travaux sera intégré au capital à rembourser pour leur montant Hors Taxes.

La collectivité reste au pilotage des demandes de subventions ; l'EPF viendra néanmoins verser l'ensemble des éléments en sa possession afin de faciliter leurs obtentions. Les sommes ainsi obtenues peuvent être versées directement à l'Etablissement en diminution du capital porté.

Le Conseil Municipal délibérera de nouveau sur les modalités de la cession par l'EPFLI.

Conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPF, la Communauté de Communes Champagne Boischauts a été consultée par courrier en date du 12 mai 2026, le Conseil Communautaire ayant émis un avis favorable sur l'opération de portage envisagée par délibération en date du 20/05/2026.

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 de la Communauté de Communes de Champagne Boischauts sur l'opération, en date du 12 mai 2026,

Vu l'avis favorable de la Communauté de Communes de Champagne Boischauts, par délibération du Conseil en date du 20 mai 2026,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, décide :

- D'habiliter 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 d'intérêt communal de remobilisation d'un bien inoccupé, pouvant être qualifié de friche, et nécessitant l'acquisition de la propriété située à SAINTE-FAUSTE (36) 21 chemin des Bouvreuils, lieu-dit Ablenay. Ce bien en mauvais état est composé d'une maison d'habitation d'environ 88 m² et d'un double garage d'environ 40 m², le tout édifié sur une parcelle d'une superficie totale de 1 175 m² ainsi cadastrée Section D numéro 119 ;
- D'habiliter l'EPFLI Foncier Cœur de France à formuler les offres d'acquisition au prix de marché déterminé et après accord écrit du Maire à qui le Conseil 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 annuités ;
- D'autoriser le Maire à signer la convention de portage foncier à passer avec l'EPFLI Foncier Cœur de France ;
- D'approuver le lancement des études (et notamment de faisabilité), après l'acquisition par l'EPFLI Foncier Cœur de France, relatives aux travaux de proto-aménagement si l'état du bien le requiert ;
- De prendre acte que le Conseil Municipal sera amené à délibérer de nouveau concernant le lancement des travaux ;
- D'approuver le principe de la mise à disposition des biens au profit de la Commune en cas de besoin et autoriser 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.

(POUR : 8 / CONTRE : 0 / ABSTENTION : 0)

DE_2026_045 : **DEMANDE D'INTERVENTION DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL INTERDÉPARTEMENTAL FONCIER COEUR DE FRANCE - PARCELLE E 36**

La Communauté de Communes Champagne Boischauts 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 Établissement 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'EPF 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, déconstruction, dépollution, etc) sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF. Au terme du portage convenu ou par anticipation, l'EPF 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.

Au sens de la réglementation, on entend par « Friche » tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

La Commune se trouve confrontée à l'abandon depuis plusieurs années, d'un bien situé dans le bourg, sis 12 rue du Château. Ce bien, pouvant être qualifié de friche, est encadré par deux maisons habitées et présente une toiture qui commence à s'affaisser, générant un risque pour les propriétés mitoyennes et la sécurité publique.

Considérant ce qui précède, Monsieur le Maire propose de solliciter l'intervention de l'EPFLI afin d'assurer la maîtrise publique de ce bien en état d'abandon, en vue de le remobiliser dans le cadre d'un recyclage foncier, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière.

En l'absence de terrain attenant, ce bâti ne pourra pas être aménagé en habitation. En conséquence, la municipalité étudie la possibilité de transformer le bâti en local communal, soit pour du stockage, soit pour créer un tiers lieu.

Selon l'état du bien constaté après acquisition, et après réalisation d'études, deux scénarios sont envisageables :

1. Réhabilitation du bâti

Si l'état du bien le permet, une réhabilitation du bâti pourra être envisagée. En ce cas, l'aménagement ultérieur proprement dit, consistant à rendre effectif le réemploi du bien, restera du ressort de la commune. La commune devra préalablement racheter le bien à l'EPFLI, avant d'en assurer le changement de destination et les travaux afférents au projet communal. Durant la période de portage, l'EPFLI pourra néanmoins réaliser des travaux conservatoires et de sécurisation (mise hors d'eau et hors d'air, curage intérieur du bâti), lesquels seront réalisés en concertation avec la Commune.

2. Démolition totale et remise en état du terrain

Si la rénovation du bâti s'avère impossible ou économiquement trop coûteuse, l'EPFLI pourra procéder à la déconstruction complète du bâti pour un terrain prêt à l'emploi. L'EPFLI dispose en effet de la capacité de réaliser tous types de travaux de proto-aménagement : désamiantage, déconstruction et dépollution éventuelle.

Sous réserve d'une délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI, cette opération pourrait bénéficier du fonds de minoration de l'EPFLI. A ce titre, l'établissement peut prendre en charge, sur ses propres fonds, dans la limite d'un plafond de 150 000 € par opération, les études préalables aux travaux de déconstruction et de dépollution des biens. Dans la limite de ce plafond, la prise en charge de l'EPFI se répartit comme suit : études préalables : 100% et Travaux : 30%.

Conformément au règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLI, l'établissement ne peut céder à un tiers lorsque l'opération de portage foncier a bénéficié d'un financement extérieur ou d'un financement sur fonds propres de l'EPFLI au titre de l'un de ses fonds de minoration foncière, sauf pour le fonds de

minoration SRU qui a vocation à favoriser le logement social. En conséquence, à l'issue des travaux et si l'opération a bénéficié d'un financement extérieur ou sur fonds propres de l'EPFLI, la commune devra préalablement racheter le bien pour procéder à sa revente sur le marché immobilier.

Le mandat confié à l'EPF consistera à négocier l'acquisition du bien concerné, situé à SAINTE-FAUSTE (36) 12 rue du Château, en nature, au cadastre, de dépendance affectée à l'habitation, sur un terrain d'une superficie totale de 65 m² ainsi cadastré Section E numéro 36.

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 pour engager la procédure d'expropriation, s'il juge opportun d'y recourir, comprenant les phases administrative et judiciaire.

Le portage foncier s'effectuera sur une durée prévisionnelle de 15 ans, selon remboursement par annuités, au vu des simulations financières produites par l'EPF. Observation étant ici faite que la durée du portage pourra être réduite selon l'évolution et l'avancement du projet, sur demande auprès de l'EPF.

La gestion des biens sera assurée par l'EPF pendant toute la durée du portage.

L'EPF pourra mettre le bien à disposition de la Commune le temps du portage, notamment pour l'entretien des espaces verts ou pour la réalisation d'études.

Les biens étant sous la responsabilité de l'EPF, propriétaire pendant toute la durée du portage foncier, l'établissement devra répondre à ses obligations légales en réalisant si nécessaire les travaux de sécurisation du site et du bâti.

Enfin, mandat est également confié à l'EPFLI de procéder, si l'état du bien le requiert, aux travaux de proto-aménagement (désamiantage, déconstruction et de dépollution éventuelle) sous sa maîtrise d'ouvrage, après réalisation des études et des diagnostics préalables.

Les travaux seront réalisés en concertation avec la Commune laquelle sera associée aux différentes étapes de la consultation. Le conseil municipal sera de nouveau consulté sur la base des études réalisées, d'un programme de travaux prévisionnel et d'un estimatif des coûts. Le coût des études et travaux sera intégré au capital à rembourser pour leur montant Hors Taxes.

La collectivité reste au pilotage des demandes de subventions ; l'EPF viendra néanmoins verser l'ensemble des éléments en sa possession afin de faciliter leurs obtentions. Les sommes ainsi obtenues peuvent être versées directement à l'établissement en diminution du capital porté.

Le Conseil Municipal délibérera de nouveau sur les modalités de la cession par l'EPF.

Conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPF, la Communauté de Communes Champagne Boischauts a été consultée par courrier en date du 12 mai 2026 ; le Conseil Communautaire ayant émis un avis favorable sur l'opération de portage envisagée par délibération en date du 20/05/2026.

*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 de la Communauté de Communes Champagne Boischauts sur l'opération, en date du 12 mai 2026,
Vu l'avis favorable de la Communauté de Communes Champagne Boischauts, par délibération du Conseil en date du 20 mai 2026,*

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, décide :

- D'habiliter le Maire à solliciter l'intervention de l'Établissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI Foncier Cœur de France) dans le cadre du projet d'intérêt communal de création d'un local communal, nécessitant l'acquisition du bien en état d'abandon, situé à SAINTE-FAUSTE (36) 12 rue du Château, en nature, au cadastre, de dépendance affectée à l'habitation, édifiée sur un terrain d'une superficie totale de 65 m² ainsi cadastré Section E numéro 36 ;
- 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 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 annuités ;
- D'autoriser le Maire à signer la convention de portage foncier à passer avec l'EPFLI Foncier Cœur de France ;
- D'habiliter l'EPFLI Foncier Cœur de France à conduire, le cas échéant, la procédure d'expropriation nécessaire à la réalisation de l'opération ;
- D'approuver le lancement des études (et notamment de faisabilité), après l'acquisition par l'EPFLI Foncier Cœur de France, relatives aux travaux de proto-aménagement si l'état du bien le requiert ;
- De prendre acte que le Conseil municipal sera amené à délibérer de nouveau concernant le lancement des travaux ;
- D'approuver le principe de la mise à disposition des biens au profit de la Commune en cas de besoin et autoriser 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.

(POUR : 8 / CONTRE : 0 / ABSTENTION : 0)

DE_2026_046 : **DEMANDE D'INTERVENTION DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL INTERDÉPARTEMENTAL FONCIER COEUR DE FRANCE - PARCELLES E 54 ET ZO 6**

La Communauté de Communes Champagne Boischauts 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 Établissement 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'EPF 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, déconstruction, dépollution, etc) sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF. Au terme du portage convenu ou par anticipation, l'EPF 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.

Au sens de la réglementation, on entend par « friche » tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

La Commune se trouve confrontée à l'état d'abandon d'un bien situé dans le bourg, 1 Allée des Tilleuls, depuis plusieurs décennies à la suite du décès du propriétaire. Ce bien, composé d'une maison, d'une dépendance et d'un jardin envahi par la végétation, est inoccupé et ne permet pas un réemploi sans travaux préalables. Il peut être qualifié de friche.

Considérant ce qui précède, Monsieur le Maire propose de solliciter l'intervention de l'EPFLI afin d'assurer la maîtrise publique de ce bien en état d'abandon, en vue de le remobiliser pour du logement dans le cadre d'un recyclage foncier, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière.

Selon l'état du bien constaté après acquisition, et après réalisations d'études, deux scénarios sont envisageables :

1. Réhabilitation du bâti

Si l'état du bien le permet, une réhabilitation de l'habitation pourra être envisagée. Par ailleurs, la partie arrière du terrain pourrait faire l'objet d'une division parcellaire afin de permettre la création d'un terrain à bâtir destiné à la construction d'une maison individuelle. Dans ce cadre, l'EPFLI pourrait assurer les démarches préalables nécessaires à ce détachement, notamment l'intervention d'un géomètre, les formalités d'urbanisme et la réalisation d'une étude de sol dite G1, en vue d'une revente ultérieure.

L'EPFLI ne disposant pas de la capacité de réaliser des réhabilitations sur les logements, l'établissement pourra néanmoins, durant la période de portage, réaliser des travaux conservatoires et de sécurisation (mise hors d'eau et hors d'air, curage intérieur du bâti), lesquels seront réalisés en concertation avec la Commune. La réhabilitation proprement dite, consistant à rendre effectif le réemploi du bâti, restera du ressort du porteur de projet. A cet effet, le bien pourra être revendu ultérieurement à un tiers.

2. Démolition totale et remise en état du terrain

Si la réhabilitation de l'habitation s'avère impossible ou économiquement trop coûteuse, l'EPFLI pourra procéder à la déconstruction complète des bâtis afin de rendre un terrain prêt à l'emploi pour deux terrains à bâtir à usage d'habitation. L'EPFLI dispose en effet de la capacité de réaliser tous types de travaux de proto-aménagement : désamiantage, déconstruction et dépollution éventuelle. L'EPFLI pourra également procéder à l'opération de division pour la création de deux terrains à bâtir (intervention d'un géomètre, formalités d'autorisation d'urbanisme, étude de sol dite G1).

Il est ici précisé que l'EPFLI n'étant pas un aménageur, la viabilisation du ou des terrains à bâtir ne pourra pas être réalisée par l'établissement.

Sous réserve d'une délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI, cette opération pourrait bénéficier du fonds de minoration de l'EPFLI. A ce titre, l'établissement peut prendre en charge, sur ses propres fonds, dans la limite d'un plafond de 150 000 € par opération, les études préalables aux travaux de déconstruction et de dépollution des biens. Dans la limite de ce plafond, la prise en charge de l'EPFLI se répartit comme suit : études préalables : 100% et Travaux : 30%.

Conformément au règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLI, l'établissement ne peut céder à un tiers lorsque l'opération de portage foncier a bénéficié d'un financement extérieur ou d'un financement sur fonds propres de l'EPF au titre de l'un de ses fonds de minoration foncière, sauf pour le fonds de minoration SRU qui a vocation à favoriser le logement social. En conséquence, à l'issue des travaux et si l'opération a bénéficié d'un financement extérieur ou sur fonds propres de l'EPFLI, la commune devra préalablement racheter le bien pour procéder à sa revente sur le marché immobilier.

Le mandat confié à l'EPF consistera à négocier l'acquisition du bien concerné, situé à SAINTE-FAUSTE (36), 1 Allée des Tilleuls en centre-bourg. Ce bien à l'état d'abandon et en très mauvais état est composé d'une maison d'habitation, d'une dépendance, avec grand jardin attenant, sur un terrain d'une superficie totale de 2 424 m² ainsi cadastré Section E numéro 54 (685 m²) et Section ZO numéro 6 (1 739 m²).

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 pour engager la procédure d'expropriation, s'il juge opportun d'y recourir, comprenant les phases administrative et judiciaire.

Le portage foncier s'effectuera sur une durée prévisionnelle de 15 ans, selon remboursement par annuités, au vu des simulations financières produites par l'EPF. Observation étant ici faite que la durée du portage pourra être réduite selon l'évolution et l'avancement du projet, sur demande auprès de l'EPF.

La gestion des biens sera assurée par l'EPFLI pendant toute la durée du portage.

L'EPFLI pourra mettre le bien à disposition de la Commune le temps du portage, notamment pour l'entretien des espaces verts ou pour la réalisation d'études.

Les biens étant sous la responsabilité de l'EPFLI, propriétaire pendant toute la durée du portage foncier, l'établissement devra répondre à ses obligations légales en réalisant si nécessaire les travaux de sécurisation du site et du bâti.

Enfin, mandat est également confié à l'EPFLI de procéder, si l'état du bien le requiert, aux travaux de proto-aménagement (désamiantage, déconstruction et de dépollution éventuelle) sous sa maîtrise d'ouvrage, après réalisation des études et des diagnostics préalables.

Les travaux seront réalisés en concertation avec la Commune laquelle sera associée aux différentes étapes de la consultation. Le conseil municipal sera de nouveau consulté sur la base des études réalisées, d'un programme de travaux prévisionnel et d'un estimatif des coûts. Le coût des études et travaux sera intégré au capital à rembourser pour leur montant Hors Taxes.

La collectivité reste au pilotage des demandes de subventions ; l'EPF viendra néanmoins verser l'ensemble des éléments en sa possession afin de faciliter leurs obtentions. Les sommes ainsi obtenues peuvent être versées directement à l'établissement en diminution du capital porté.

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

Conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPF, la Communauté de Communes Champagne Boischauts a été consultée par courrier en date du 12 mai 2026 ; le Conseil Communautaire ayant émis un avis favorable sur l'opération de portage envisagée par délibération en date du 20/05/2026.

*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 de la Communauté de Communes Champagne Boischauts
sur l'opération, en date du 12 mai 2026,*

Vu l'avis favorable de la Communauté de Communes Champagne Boischauts, par délibération du Conseil en date du 20 mai 2026,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, décide :

- D'habiliter le Maire à solliciter l'intervention de l'Établissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI Foncier Cœur de France) dans le cadre du projet d'intérêt communal de remobilisation d'un bien en état d'abandon, pouvant être qualifié de friche, et nécessitant l'acquisition de la propriété située à SAINTE-FAUSTE (36), 1 Allée des Tilleuls en centre-bourg). Ce bien en très mauvais état est composé d'une maison d'habitation et d'une dépendance, avec grand jardin attenant, sur un terrain d'une superficie totale de 2 424 m² ainsi cadastré Section E numéro 54 (685 m²) et Section ZO numéro 6 (1 739 m²) ;
- 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 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 annuités ;
- D'autoriser le Maire à signer la convention de portage foncier à passer avec l'EPFLI Foncier Cœur de France ;
- D'habiliter l'EPFLI Foncier Cœur de France à conduire, le cas échéant, la procédure d'expropriation nécessaire à la réalisation de l'opération ;
- D'approuver le lancement des études (et notamment de faisabilité), après l'acquisition par l'EPFLI Foncier Cœur de France, relatives aux travaux de proto-aménagement si l'état du bien le requiert ;
- De prendre acte que le Conseil Municipal sera amené à délibérer de nouveau concernant le lancement des travaux ;
- D'approuver le principe de la mise à disposition des biens au profit de la Commune, en cas de besoin, et autoriser 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.

(POUR : 8 / CONTRE : 0 / ABSTENTION : 0)

5 - DE_2026_047 : **ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION AU COMITÉ D'ANIMATION DE SAINTE-FAUSTE**

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.1611-4 et L.2541-12,

Vu l'article 10 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000, modifiée par la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016, relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations,

Vu la demande de subvention déposée par l'association "COMITÉ D'ANIMATION DE SAINTE-FAUSTE" en date du 25 mai 2026,

Madame Béatrice SCARFO et Monsieur Edward TUMSON étant concernés par l'affaire citée en objet, se retirent le temps du débat et ne prennent pas part au vote.

Madame Noëlle VOITIER, Troisième Adjointe, prend ainsi la parole.

Madame VOITIER informe que Madame Béatrice SCARFO, Présidente du Comité d'Animation de Sainte-Fauste, a sollicité la Mairie de Sainte-Fauste pour une subvention exceptionnelle de 955 euros pour leur marché gourmand prévu le vendredi 29 mai 2026, permettant aux administrés de partager un moment convivial en dégustant sur place des plats préparés par des producteurs locaux avec un accompagnement musical et un feu d'artifice pour clore la soirée.

Considérant la nécessité de soutenir l'association dans l'organisation de manifestations festives sur la Commune, il est proposé d'attribuer au Comité d'Animation de Sainte-Fauste une subvention exceptionnelle à hauteur de 955 euros.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- Approuve l'attribution d'une subvention de 955 euros à l'association "COMITÉ D'ANIMATION DE SAINTE-FAUSTE", pour l'organisation de leur premier marché gourmand ;
- Précise que la dépense de fonctionnement sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal (article 65748).

(POUR : 6 / CONTRE : 0 / ABSTENTION : 0)

QUESTIONS DIVERSES

- Monsieur le Maire fait part à l'Assemblée du mail de Madame BELLUROT, Sénatrice de l'Indre, quant à l'envoi du "Flash 36" aux élus de l'Indre qui le souhaitent. Ces communications ont pour but de relayer des informations relatives aux travaux menés au Sénat et au niveau local, aux lois examinées ou toutes autres informations institutionnelles qui concernent les collectivités territoriales et les problématiques de l'Indre.

- Monsieur le Maire informe avoir reçu un courrier d'E.Leclerc quant à l'opération "Nettoyons la Nature" qui aura lieu du vendredi 25 au dimanche 27 septembre 2026 permettant à chacun de pouvoir agir localement en faveur de son environnement via des actions concrètes de ramassage de déchets en milieux naturels et urbains. Les élus, favorables à cette opération, suggèrent de la réaliser avec la Traversée de Sainte-Fauste prévue fin septembre.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 14h45.

Le Maire,
Edward TUMSON

Le Secrétaire de séance,
Sarah GERY