Envoyé en préfecture le 28/07/2026
Reçu en préfecture le 28/07/2026
Publié le
ID : 045-214500282-20260702-D_2026_095_B-DE

Publié le 07/07/2026

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° D-2026-095

L'an 2026, le 02 juillet à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal se sont réunis dans la salle des fêtes du complexe Alain Jarsaillon, sous la présidence de Monsieur Jacques MESAS, Maire.

Date d'envoi de la convocation : 26/06/2026
Nombre de conseillers en exercice : 29
Nombre de conseillers présents : 23
Nombre de conseillers absents : 6
Nombre de procurations : 6
Nombre de conseillers votants : 29

Élus présents :
Mme AUBERTIN Catherine, Mme BERNIER Sandrine, Mme BOURGOIN Gwendoline, Mme CADRES Raymonde, Mme CHAMI Emilie, M. CHENEAU Frédéric, Mme COLLARD Agnès, Mme DOYEN Stéphanie, Mme FONTAINE Stéphanie, Mme GAFSI Leïla, M. GARCIA Juanito, M. GUILLON Jérémy, Mme HARDOUIN Natalina, M. HAROUCH Foued, Mme LABEDAN Constance, M. LEGROS Adrien, M. LOUIS Didier, M. MERIT Jean-Philippe, M. MESAS Jacques, Mme MEUNIER Cassandre, M. MONTLIVET Nicolas, M. WEILL Michel, Mme WITTNER Isabelle.

Élus absents :
Mme BAUCHER Karine, M. FROISSART Yves, M. HOVORKA Frank, M. LAINÉ Joël, M. SPALETTA Hervé, Mme YANG Aurélie.

Procurations :
Mme BAUCHER Karine à M. CHENEAU Frédéric ;
M. FROISSART Yves à M. LEGROS Adrien ;
M. HOVORKA Frank à M. MERIT Jean-Philippe ;
M. LAINÉ Joël à Mme HARDOUIN Natalina ;
M. SPALETTA Hervé à M. GARCIA Juanito ;
Mme YANG Aurélie à M. MESAS Jacques.

Secrétaire de séance :
Mme CHAMI Émilie

M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

DEMANDE D'INTERVENTION DE L'EPFLI FONCIER CŒUR DE France – COMPLÉMENT DE LA DÉLIBÉRATION D-2025-199 DU 16 DEÉCEMBRE 2025 : PRÉCISIONS DU MANDAT DONNÉ À L'EPFLI

Rapporteur : Madame Natalina HARDOUIN

L'ancien centre de réadaptation fonctionnelle du Coteau, d'une superficie de 13 237 m² et propriété de l'UGECAM, est à l'abandon depuis sa fermeture en janvier 2018. Sous la précédente mandature, la municipalité a accompagné l'UGECAM dans la recherche d'un projet permettant de donner une nouvelle vocation à ce site.

À ce jour, l'ensemble des projets envisagés se sont toutefois heurtés à des contraintes techniques et financières rendant leur réalisation impossible.

Envoyé en préfecture le 28/07/2026
Reçu en préfecture le 28/07/2026
Publié le
ID : 045-214500282-20260702-D_2026_095_B-DE

Dans ces conditions, l'UGECAM n'étant pas en mesure de procéder à la vente du bâtiment en l'état, elle a proposé à la commune d'envisager la démolition complète du site pour permettre sa réutilisation pour d'autres projets. Cette proposition est de nature à répondre aux besoins de la commune qui doit favoriser la création de logement tout en respectant les objectifs du « zéro artificialisation nette ». Il y a par ailleurs un enjeu de sécurité et de cadre de vie à obtenir la suppression de cette friche hospitalière.

Le Conseil municipal, par délibération n°D-2025-199 du 16 décembre 2025, a sollicité l'intervention de l'EPFLI afin d'assurer la maîtrise d'ouvrage de ce projet de reconversion de friche.

L'EPFLI Foncier Cœur de France est un Etablissement Public Industriel et Commercial (E.P.I.C.) créé par le Conseil départemental du Loiret spécialisé pour acquérir et porter des biens immobiliers bâtis ou non bâtis pour le compte de ses adhérents ou de toute personne publique en vue de favoriser leur reconversion.

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 réalise des études préalables permettant d'évaluer le passif environnemental et d'estimer le coût des travaux de déconstruction et dépollution, dits travaux de proto-aménagement, visant à déterminer la faisabilité du projet de reconversion.

Le Conseil municipal est ensuite appelé à délibérer au vu des résultats de ces études, sur la poursuite ou non de l'opération de maitrise foncière.

En cas d'accord sur le projet, l'EPF acquiert les biens puis réalise, sous sa maîtrise d'ouvrage, les travaux de proto-aménagement. Au terme du portage convenu ou par anticipation, l'EPF rétrocède ensuite les biens à l'adhérent à l'initiative de la demande d'intervention.

L'EPFLI n'étant pas aménageur, il est précisé que l'aménagement ultérieur proprement dit, consistant à rendre effectif le remploi du site, reste du ressort du porteur de projet.

Dans le cas du site du Coteau, l'acquisition du bâtiment pourrait être réalisée par l'EPFLI à l'euro symbolique après réalisation des études précitées.

Le projet porté par la Ville vise la création de logements individuels, projet présentant un intérêt communal. Le site du Coteau offre en effet un potentiel de prolongement du modèle bâti de la rue d'Entre-deux aux vallées.

Le mandat confié à l'EPFLI consistera à réaliser en premier lieu toutes les études préalables destinées à évaluer le passif environnemental et à estimer le coût des travaux de proto-aménagement, afin de déterminer la faisabilité du projet.

A l'issue des études et chiffrages, le Conseil municipal sera invité à délibérer sur la base des résultats obtenus, d'un programme prévisionnel de travaux et d'un estimatif des coûts, afin d'autoriser ou non l'EPFLI à procéder l'acquisition, à l'euro symbolique, du bien situé à BEAUGENCY (45), sis 34 RUE D'ENTRE-DEUX AUX VALLEES, cadastré comme suit :

- Section E n°741 d'une contenance de 13 237 m².

La décision finale d'acquisition sera donc bien conditionnée aux résultats des études précitées et devra faire l'objet d'une délibération expresse du Conseil municipal.

Envoyé en préfecture le 28/07/2026
Reçu en préfecture le 28/07/2026
Publié le
ID : 045-214500282-20260702-D_2026_095_B-DE

Dans l'hypothèse où l'acquisition serait confirmée par le Conseil municipal, l'EPFLI recevra mandat pour procéder, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de déconstruction et de dépollution nécessaires. Ces travaux seront conduits en concertation avec la commune qui sera associée aux différentes étapes de la consultation. Le coût des études et des travaux sera intégré au capital à rembourser pour leur montant hors taxes.

En cas d'abandon du projet, la Commune sera tenue de rembourser toutes les dépenses engagées par l'EPFLI pour la réalisation des études, diagnostics et chiffrages réalisés, ainsi que, le cas échéant, les subventions perçues.

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%.

Le portage foncier s'effectuera sur une durée prévisionnelle de 10 ans, selon remboursement par annuités, au vu des simulations financières qui seront produites par l'EPFLI. Cette durée du portage pourra être réduite ou prorogée selon l'évolution et l'avancement du projet, sur demande auprès de l'EPFLI.

Pendant toute la durée du portage, la gestion des biens sera assurée par l'EPF, propriétaire du site. À ce titre, l'établissement veillera au respect de ses obligations légales et pourra, si nécessaire, réaliser les travaux de sécurisation du site et du bâti.

La Commune pourra, si elle le souhaite, assurer elle-même l'entretien des espaces verts pendant la durée du portage.

Il est enfin précisé que 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.

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. Par conséquent, si l'opération a bénéficié d'un tel financement, la commune devra, à l'issue des travaux de proto-aménagement, racheter au préalable le bien afin de réaliser elle-même l'aménagement relatif à la création de logements individuels, ou procéder à sa revente à un tiers en vue de la réalisation du projet.

Le Conseil municipal sera de nouveau amené à délibérer sur les modalités de la ou des cession(s) par l'EPF.

Conformément au règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLI, la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire a émis un avis favorable sur l'opération de portage envisagée, par décision de son président n°2026_002 en date du 15 janvier 2026.

Ce dossier a été présenté à la commission « travaux, urbanisme, logement, mobilité » du 09/06/2026.

Envoyé en préfecture le 28/07/2026
Reçu en préfecture le 28/07/2026
Publié le
ID : 045-214500282-20260702-D_2026_095_B-DE

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 la délibération du Conseil municipal n°D-2025-199 en date du 16 décembre 2025, portant demande d'intervention de l'EPFLI ;
Vu l'avis favorable de Communauté de Communes des Terres du Val de Loire sur l'opération, par décision de son Président n°2026_002, en date du 15 janvier 2026 ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide à la MAJORITÉ (2 VOTES CONTRE : Mme AUBERTIN Catherine et M. MONTLIVET Nicolas ; **4 ABSTENTIONS** : MM. CHENEAU Frédéric et WEILL Michel et Mmes BAUCHER Karine et WITTNER Isabelle**) de :**

1. **Approuver le lancement, avant toute acquisition et sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPFLI, des études préalables permettant d'évaluer le passif environnemental (pollutions éventuelles) ainsi que le coût estimatif des travaux de proto-aménagement, afin de déterminer la faisabilité du projet de développement de logements individuels sur le site de l'ancien centre de réadaptation fonctionnelle du Coteau, en nature de friche, cadastré comme suit :**

   Section E n°741 Lieudit 34 RUE ENTRE DEUX AUX VALLEES d'une contenance de 13 237 m² .

2. **Prendre acte que le Conseil municipal sera amené, au vu des résultats des études environnementales et de l'estimation du coût des travaux de proto-aménagement, à se prononcer par délibération sur la confirmation de l'acquisition, par l'EPFLI Foncier Cœur de France, à l'euro symbolique du bien susvisé ;**

3. **Approuver qu'en cas d'abandon du projet, la Commune sera tenue de rembourser à l'EPFLI l'ensemble des dépenses engagées pour la réalisation des études, ainsi que, le cas échéant, les subventions perçues ;**

4. **Confirmer les modalités du portage foncier par l'EPFLI Foncier Cœur de France, d'une durée prévisionnelle de 10 ans, selon remboursement par annuités ;**

5. **Autoriser le Maire à signer la convention de portage foncier à passer avec l'EPFLI Foncier Cœur de France, préalablement au lancement des études préalables destinées à évaluer le passif environnemental et à estimer le coût des travaux de proto-aménagement visant à déterminer la faisabilité du projet d'aménagement ;**

6. **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 ;**

7. **Approuver le principe de la mise à disposition des biens au profit de la Commune, en tant que de besoin et sous réserve de l'accord de l'EPFLI, et d'autoriser le Maire à signer toute convention afférente à cette mise à disposition ;**

8. **Approuver d'une façon générale les conditions du mandat confié à l'EPFLI Foncier Cœur de France dans le cadre de cette opération ;**

9. **Prendre acte que le Conseil municipal sera amené à délibérer de nouveau sur les modalités de la ou des cession(s) ultérieures par l'EPFLI.**

Signé électroniquement par : Émilie CHAMPS MESAS
Date de signature : 28/07/2026
Qualité : BEAUGENCY - Maire adjoint