

Décision de la directrice de l'EPFLi Foncier Cœur de France

N°2025-27

Portant fixation définitive de prix, modalités et conditions d'acquisition de biens immobiliers

VU les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
VU l'article L1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;
VU les articles L1311-9 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;
VU les statuts de l'EPFLi Foncier Cœur de France ;
VU le règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLi Foncier Cœur de France et notamment son article II-4 ;
VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLi Foncier Cœur de France n° 4a en date du 24/11/2016 portant nomination de la directrice ;
VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLi Foncier Cœur de France n° 11 en date du 04/02/2025 portant délégation de pouvoirs à la directrice ;
VU la délibération du Conseil municipal de MONTARGIS n°19-026 en date du 8 avril 2019 portant notamment demande d'intervention de l'EPFLi Foncier Cœur de France dans le cadre du projet de revitalisation de la rue du général Leclerc ;
VU le courrier de M. le Président de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing en date du 20 mai 2019 donnant un avis favorable par délégation au projet communal ;
VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLi Foncier Cœur de France n°8 en date du 21 mai 2019 approuvant le projet communal et habilitant la directrice à fixer le prix d'acquisition des biens concernés ;
VU la convention cadre d'intervention entre la commune de MONTARGIS et l'EPFLi Foncier Cœur de France signée le 5 juillet 2019 ;
VU la convention de portage foncier entre la commune de MONTARGIS et l'EPFLi Foncier Cœur de France signée le 10 juillet 2019 ;
VU la délibération du Conseil municipal de MONTARGIS n°21-052 en date du 12 juillet 2021 sollicitant l'intervention de l'EPFLi Foncier Cœur de France sur un périmètre étendu dans le cadre du projet de revitalisation du quartier Leclerc ;
VU la délibération du Conseil municipal de MONTARGIS n°22-040 du 28 mars 2022 approuvant l'intervention de l'EPFLi Foncier Cœur de France sur un périmètre élargi et le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique de Réserve Foncière et d'enquête(s) parcellaire(s) conjointe(s) ;
VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLi Foncier Cœur de France n°3 en date du 6 mai 2022 approuvant le périmètre élargi et le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique de Réserve Foncière et d'enquête(s) parcellaire(s) conjointe(s) ;
VU l'arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2023 déclarant d'utilité publique la constitution d'une réserve foncière relative au projet de revitalisation du secteur de la rue du Général Leclerc et de ses abords sur le territoire de la commune de MONTARGIS ;

VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat sur la valeur vénale des biens en date du 20/06/2024 ;

VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat sur l'indemnité de transfert du fonds de commerce en date du 24/01/2025 ;

VU le procès-verbal de constat de transfert de fonds de commerce dressé par Maître Olivier ROCHOUX, Commissaire de Justice à MONTARGIS ;

VU les courriers contenant offre d'achat des murs et indemnisation du fonds, adressés à l'avocat représentant le propriétaire et l'exploitant, en date du 22/07/2024, du 16/09/2024, du 04/02/2025 et du 26/03/2025 et leurs accords écrit en retour en date du 04/04/2025 ;

VU l'arrêté préfectoral portant cessibilité des immeubles bâtis nécessaires à la constitution d'une réserve foncière relative au projet de revitalisation du secteur de la rue du Général Leclerc et de ses abords sur le territoire de la commune de MONTARGIS, en date du 11/02/2025 ;

VU l'ordonnance d'expropriation du Juge de l'expropriation du Tribunal judiciaire d'Orléans N° RG 25/00002 – N° Portalis DBYV-W-B7J-HAOI en date du 27/03/2025, reçue à l'EPFLi le 04/04/2025 ;

CONSIDERANT que les conditions financières du mandat donné à l'EPFLi Foncier Cœur de France par la commune de MONTARGIS sont respectées ;

LA DIRECTRICE DE L'EPFLI FONCIER CŒUR DE France

DECIDE de fixer les indemnités en vue du transfert de propriété des biens immobiliers en nature d'immeuble mixte à usage d'habitation et de commerce situés à MONTARGIS (45), ainsi cadastrés :

Section	N°	Lieudit	Contenance m ²
AN	98	71 RUE DU GEN LECLERC	91
TOTAL			91

FIXE les indemnités suivantes :

- 175 200 € au titre de l'indemnité principale d'expropriation, assortie de la somme de 18 520 € au titre de l'indemnité de remploi.
- 165 000 € au titre de l'indemnité de transfert du fonds de commerce due à l'exploitant.

PRECISE que l'accord amiable sur le montant des indemnités sera entériné par un traité d'adhésion,

DIT que les frais de l'acte qui constatera cette opération sont à la charge de l'EPFLi Foncier Cœur de France.

Fait à Orléans

Sylvaine VEDERE

Directrice de l'EPFLi Foncier Cœur de France

Date de publication sur le site internet www.fonciercoeurdefrance.fr : 08/04/2025