



DEPARTEMENT DE L'OISE
ARRONDISSEMENT DE BEAUVAIS

CANTON DE MOUY

MAIRIE DE HERMES

Date de la convocation :

27 mars 2024

OBJET :

**Demande d'intervention de
l'EPFLO pour l'opération dite « 42
et 44 rue du 11 novembre »**

N° 2024-020

Nombre de conseillers :

- En exercice : 19
- Présents : 18
- Absents : 1
- Procurations : 0
- Votants : 18

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre, le deux avril, à vingt heures,

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Grégory Palandre, Maire.

Civilité	Nom prénom	Présent(e)	Absent(e)	Procuration à
Monsieur	Grégory Palandre	X		
Monsieur	Frédéric Brigaud	X		
Madame	Claire Lejeune	X		
Monsieur	Manuel Balache	X		
Madame	Isabelle Pellet	X		
Monsieur	Georges Roussel	X		
Madame	Marie-Claude Manzinali	X		
Madame	Liliane Lammens	X		
Monsieur	Jean-Marc Bonnay	X		
Monsieur	Patrick Faderne	X		
Monsieur	Gaëtan Bondu	X		
Madame	Lydie Blin	X		
Madame	Véronique Moreau	X		
Monsieur	Emeric Cellier	X		
Madame	Nathalie Laprevote	X		
Monsieur	Axel Descroix	X		
Madame	Céline Miquel		X	
Madame	Joelle Carbonnier	X		
Monsieur	Claudio Lo Curlo	X		

Secrétaire de séance : Gaëtan Bondu

Résultat du vote :

- Pour : 15 voix
- Contre : 1 voix (Manuel Balache)
- Abstention : 2 voix (Jean-Marc Bonnay et Gaëtan Bondu)

**OBJET : DEMANDE D'INTERVENTION DE L'EPFLO POUR L'OPERATION DITE « 42 ET
44 RUE DU 11 NOVEMBRE »**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 324-1 et suivants 221-1, L 221-2, L300-1, L.213.3,

Vu l'arrêté préfectoral du 21 mai 2007 portant création de l'Etablissement Public Foncier Local du Département de l'Oise (EPFLO) ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2023 et son annexe 1 portant extension du périmètre de l'EPFLO,

Vu la délibération de l'Assemblée Générale de l'EPFLO Établissement Public Foncier Local du département de l'Oise en date du 14 mars 2018 portant adaptation des statuts et changement de sa dénomination en Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne,

Vu la délibération CA EPFLO 2022 14/12-2 portant élection du Conseil d'Administration,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFLO en date du 7 décembre 2007 portant nomination de son Directeur Général,

Vu les statuts de l'EPFLO,

Vu la délibération CA EPFLO 2019 26/11-32, portant délégation de pouvoir et de signature à Monsieur le Directeur de l'EPFLO,

Vu la délibération CA EPFLO 2023 06/12-3 en date du 6 décembre 2023 portant adoption du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 et approbation des nouvelles clauses générales de portage,

Vu la délibération n°2022-024 du Conseil Municipal de Hermes en date du 19 mai 2022 relative à l'intervention de l'EPFLO en vue du financement d'une étude de programmation urbaine portant notamment sur les emprises dites PATI et La Brosse et Dupont

Vu la délibération CA EPFLO 2022 25/03-16 approuvant le principe du co-financement d'une étude de reconversion relative au site « La Brosse et Dupont »,

Vu la convention d'études CA EPFLO 2022 25/03-16/C248 conclue entre l'EPFLO et la Commune de Hermes le 14 juin 2022,

Vu l'avis n° 2023-60313-95856 rendu par les services de France Domaine le 22 janvier 2024

Considérant que la commune de Hermes porte un projet global de dynamisation et de restructuration de son centre-ville et plus spécifiquement, de requalification de la friche industrielle dite « PATI » et du site actuellement occupé par « La Brosse et Dupont » dont la mutation est escomptée à l'horizon 2025.

Considérant qu'à ce titre, la Commune a engagé une étude de programmation urbaine subventionnée à hauteur de 35 000 € par l'EPFLO afin de définir l'avenir de ce secteur d'une contenance totale d'environ 22,5 hectares dont plus de 6,5 situés en secteur urbain.

Considérant que dans ce contexte, une emprise foncière mutable située 42 et 44 rue du 11 Novembre, en cœur de ville, à proximité directe de la place commerçante Nelson Mandela, de la gare SNCF et du pôle de santé, cadastrée section AC numéros 15 et 16, d'une contenance globale de 1 159 m², a été identifiée.

Considérant que cette propriété qui résulte de la réunion de deux maisons anciennes et d'une boutique en façade de rue présente une surface habitable de 164 m² ainsi que des dépendances et deux garages

Considérant que cette propriété donne en outre, directement sur le site de « La Brosse et Dupont »

Considérant que la maîtrise de cette emprise foncière est donc stratégique puisqu'elle permettra à terme, de désenclaver le site de « La Brosse et Dupont »

Considérant que dans l'immédiat, la commune souhaite y créer un nouveau local commercial, des porteurs de projet ayant fait part de leur intérêt pour cet emplacement.

Considérant que dès lors, la Commune de Hermes a sollicité l'intervention de l'EPFLO en vue de l'acquisition de ce bien au prix négocié de 300 000 €, conforme à l'avis des services de France Domaines.

Considérant que cette intervention pourrait être engagée au titre de l'axe 4 « *Commerces de proximité* » du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028, pour un montant de 320 000 €.

Après en avoir discuté et délibéré, le conseil municipal, à la majorité :

- SOLLICITE l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local du Département de l'Oise (EPFLO) sur la commune pour l'opération dite « 42 et 44 rue du 11 novembre »
- APPROUVE le projet de convention de portage foncier tel que joint à la présente délibération
- ACCEPTE les modalités d'intervention de l'EPFLO :
 - Intervention en maîtrise foncière sur un périmètre d'environ 1 200 m²,
 - Engagement plafonné à 320 000 €,
 - Programmation : cette intervention doit permettre, à terme, le désenclavement du site de « La Brosse et Dupont » et dans l'immédiat, la création d'un nouveau local commercial
 - Portage d'une durée de 5 ans au bénéfice de la commune de Hermes.
- AUTORISE le Maire ou son représentant à signer toutes pièces relatives à la présente délibération et notamment, la convention de portage foncier

Fait et délibéré à Hermes, les jour, mois et an susvisés
Pour extrait certifié conforme

Le Maire


Grégory Palandre

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024



ID : 060-216003103-20240402-2024_020-DE

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 060-216003103-20240402-2024_020-DE



Commune de Hermes
« 42 et 44 Rue du 11 novembre »
(Section AC n° 15 & 16)

epflo
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES OISE & AISNE

Convention de Portage Foncier

entre

**l'Établissement Public Foncier Local
des territoires Oise & Aisne
(EPFLO)**

et

la Commune de Hermes

 **Convention CA EPFLO 2024 20/03-++/C++**

PROFEE

**Convention de Portage Foncier
entre
L'Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne (EPFLO)
et
La Commune de Hermes**

VU, les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU, le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 324-1 et suivants 221-1, L 221-2, L300-1, L.213.3,

VU, l'arrêté préfectoral du 21 mai 2007 portant création de l'EPFLO,

VU, l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2023 et son annexe 1 portant extension du périmètre de l'EPFLO,

VU, la délibération de l'Assemblée Générale de l'Etablissement Public Foncier Local du département de l'Oise en date du 14 mars 2018 portant adaptation des statuts et changement de sa dénomination en Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne.

VU, la délibération CA EPFLO 2022 14/12-2 portant élection du Conseil d'Administration,

VU, la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFLO en date du 7 décembre 2007 portant nomination de son Directeur Général,

VU, les statuts de l'EPFLO,

VU, la délibération CA EPFLO 2019 26/11-32, portant délégation de pouvoir et de signature à Monsieur le Directeur de l'EPFLO,

VU, la délibération CA EPFLO 2023 06/12-03 adoptant le Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 et approbation de nouvelles clauses générales de portage

VU, la délibération de la Commune de Hermes en date du ++, validant le projet de convention l'EPFLO,

VU, l'estimation n° 2023-60313-95856 réalisée par les services de France Domaine le 22 janvier 2024,

VU, la délibération CA EPFLO 2024 20/03-++ en date du 20 mars 2024, approuvant l'intervention sur la commune de Hermes,

CONSIDERANT,

- Qu'une emprise foncière mutable située 42 et 44 rue du 11 Novembre, en cœur de ville, à proximité directe de la place commerçante Mandela, de la gare et du centre de santé, cadastrée section AC numéros 15 et 16, d'une contenance globale de 1 159 m² a été identifiée.
- Que la maîtrise de cette emprise foncière est stratégique puisqu'elle permettra à terme, de désenclaver le site de « La Brosse et Dupont » et dans l'immédiat, de créer un nouveau local commercial.

ENTRE :

L'Etablissement dénommé « Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne » (EPFLO), établissement public à caractère industriel et commercial dont le siège se trouve à Beauvais, 17 avenue du Beauvaisis, identifié au Répertoire des Entreprises sous le n° SIREN. 498 408 392,

Représenté par Monsieur Jean-Marc DESCHODT, demeurant professionnellement PAE du Haut Villé, 17 avenue du Beauvaisis - Beauvais (Oise) et nommé à partir du 14 janvier 2008 aux fonctions de Directeur dudit établissement par délibération de son Conseil d'Administration en date du 7 décembre 2007,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Directeur en vertu de l'article 16 des statuts de l'EPFLO et des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du CA EPFLO 2024 20/03-++.

Ci-après dénommé « l'EPFLO »,

ET :

La Commune de Hermes, régulièrement représentée par son Maire en exercice, Monsieur Grégory PALANDRE,

Spécialement autorisé aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de Hermes en date du +++, rendue exécutoire le +++++.

Ci-après dénommée « le Bénéficiaire de portage »

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

La commune de Hermes porte un projet global de dynamisation et de restructuration de son centre-ville et plus spécifiquement, de requalification de la friche industrielle dite « PATI » et du site actuellement occupé par « La Brosse et Dupont » dont la mutation est escomptée à l'horizon 2025.

A ce titre, la Commune a engagé une étude de programmation urbaine subventionnée à hauteur de 35 000 € par l'EPFLO afin de définir l'avenir de ce secteur d'une contenance totale d'environ 22,5 hectares dont plus de 6,5 situés en secteur urbain.

Dans ce contexte, une emprise foncière mutable située 42 et 44 rue du 11 Novembre, en cœur de ville, à proximité directe de la place commerçante Mandela, de la gare et du centre de santé, cadastrée section AC numéros 15 et 16, d'une contenance globale de 1 159 m², a été identifiée.

Cette propriété qui résulte de la réunion de deux maisons anciennes et d'une boutique en façade de rue présente une surface habitable de 164 m² ainsi que des dépendances et deux garages. Elle donne en outre, directement sur le site de « La Brosse et Dupont ».

La maîtrise de cette emprise foncière est donc stratégique puisqu'elle permettra à terme, de désenclaver le site de « La Brosse et Dupont ». Dans l'immédiat, la Commune souhaite y créer un nouveau local commercial, des porteurs de projet ayant fait part de leur intérêt pour cet emplacement.

Dès lors, la Commune de Hermes, par délibération en date du +++++, a sollicité l'intervention de l'EPFLO en vue l'acquisition de ce bien au prix négocié de 300 000 €, conforme à l'avis des services de France Domaines.

Lors de sa séance du 20 mars 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFLO par délibération n° CA EPFLO 2024 20/03-++, a engagé cette intervention au titre de l'axe 4 « Commerces de proximité » du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028, pour un montant de 320 000 € et donné son accord pour intervenir sur cette opération dite « 42 et 44 rue du 11 novembre », dans les conditions ci-après définies :

Article 1 - Objet du portage

- Emprise de l'opération

L'opération dénommée « 42 et 44 rue du 11 novembre » concerne les parcelles ci-après listées et tel que précisé dans le plan parcellaire figurant en annexe

Commune de : **Hermes**

Section	Numéro	Lieudit / Adresse	Contenance cadastrale
AC	15	Rue du 11 novembre	3 a 70 ca
AC	16	Rue du 11 novembre	7 a 89 ca
Soit une contenance totale			11 a 59 ca

Etant précisé que la surface définitive de l'opération ne sera connue qu'une fois l'opérateur choisi et les documents d'arpentage réalisés.

- Programmation

Cette intervention doit permettre à terme, le désenclavement du site de « La Brosse et Dupont » et dans l'immédiat, la création d'un nouveau local commercial.

- Montant d'engagement

L'acquisition à réaliser par l'EPFLO sur le secteur d'opération mentionné précédemment n'excèdera pas une enveloppe globale de **TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 €)**, hors frais d'acquisition conformément à l'avis des domaines.

L'enveloppe globale d'intervention au titre de la présente opération est donc plafonnée à **TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320 000 €)**.

- Bénéficiaire et durée de portage

Le portage de l'opération est effectué pour le compte de la commune de Hermes.

Cette dernière s'engageant au rachat des biens acquis par l'EPFLO à l'issue de la durée de portage des biens, laquelle est fixée à **CINQ (5) ans**, comme détaillé à l'article 3.1 de la présente convention.

Article 2 - Conditions générales d'intervention de l'EPFLO

Les clauses générales de portage des biens sont définies conformément à la délibération n° CA EPFLO 2023 06/12-3 du Conseil d'Administration de l'EPFLO en date du 6 décembre 2023.

Le bénéficiaire du portage reconnaît avoir pris connaissance des dites clauses générales de portage des biens validées par le conseil d'administration de l'EPFLO et dont une copie est annexée aux présentes après mention.

Article 3 - Conditions particulières

3.1- Durée de portage

La durée de portage de cette opération est fixée à **CINQ (5) ans**, à compter de l'acquisition de la propriété par l'EPFLO.

Le bénéficiaire du portage s'engage à racheter les biens à l'EPFLO au plus tard au terme de la durée du portage. Il pourra se substituer dans cette obligation un opérateur, qui devra respecter le programme fixé dans la présente convention.

3.2 - Prix de cession

Le bénéficiaire du portage, ou son substitut, s'engage à racheter les biens à l'EPFLO au plus tard au terme de la durée du portage prévu dans la présente convention. Ce rachat aura lieu au prix de revient, tel qu'il est prévu à l'article 4 « *Cession des biens* » des « clauses générales de portage des biens », majoré des frais d'ingénierie et des frais d'actualisation éventuels.

Les frais et taxes liés à ce rachat seront à la charge du bénéficiaire du portage. Le régime de la TVA sera déterminé, au jour de la cession, suivant le régime d'assujettissement applicable au vendeur.

3.3 - Gestion des biens pendant la durée de portage

Conformément aux « clauses générales de portage des biens », la gestion et la jouissance des biens sont transférés au bénéficiaire du portage à compter de la notification par l'EPFLO de l'acquisition réalisée.

Ce transfert emporte obligation pour la collectivité de gérer convenablement le bien et d'en assurer la surveillance, en informant notamment l'EPFLO de tous désordres, intrusions, sinistres, ... et ce dans les plus brefs délais.

Toutefois, il est précisé que l'EPFLO se réserve la possibilité d'exercer d'office, tous travaux de démolition ou mise en sécurité des biens acquis dans le cadre de la présente convention dans le cas où ceux-ci présenteraient un danger grave et imminent tant pour l'environnement immédiat qu'à l'égard d'éventuelles intrusions. L'EPFLO informera la collectivité des mesures qui seront prises et les coûts générés par cette mise en sécurité seront intégrés d'office dans l'enveloppe globale de l'opération.

3.4 - Charges et conditions d'utilisation de l'immeuble

Hormis en matière d'assurance et d'indemnisation des sinistres, le bénéficiaire du portage foncier (collectivité ou personne publique substituée) est subrogé dans tous les droits et obligations de l'EPFLO, en sa qualité de propriétaire, et ce, conformément aux « clauses générales de portage des biens » dont une copie est annexée aux présentes.

A ce titre, le bénéficiaire du portage foncier prend les immeubles dans l'état où ils lui sont remis par l'EPFLO et doit les maintenir en bon état d'entretien et de sécurité. Il assume le paiement des impôts et charges de toute nature.

Il veille tout particulièrement à prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et la conservation des biens. Il peut, de son propre chef, réaliser ou faire réaliser les travaux y afférents.

Toutefois, les travaux de murage et de démolition par le bénéficiaire du portage sont soumis à l'accord préalable de l'EPFLO. En outre, il est précisé que toute modification substantielle de l'un des biens mis en portage dans le cadre de la présente convention pourra déclencher, à la discrétion de l'EPFLO, l'obligation de rachat prévue à l'article 5 ci-après.

Le bénéficiaire du portage foncier s'engage également à informer l'EPFLO de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée de détention des immeubles.

Il sollicitera l'autorisation de l'EPFLO préalablement au dépôt de toute demande pour laquelle l'autorisation du propriétaire est requise. Sont visées notamment les demandes de permis d'aménager, permis de démolir, permis de construire, les autorisations de fouilles et de sondages.

Le bénéficiaire du portage foncier rédigera les conventions et percevra les loyers et redevances des occupations. Il remettra dans le mois qui suit leur signature, copie de tous les contrats à l'EPFLO.

3.5 - Assurance des biens

Conformément aux clauses générales de portage des biens et en sa qualité de propriétaire, l'EPFLO assurera les biens acquis, durant leur durée de portage et ce, dans les conditions visées à l'article 3.7 « Assurances des biens » des clauses générales de portage des biens.

Le coût de cette assurance sera refacturé annuellement au bénéficiaire du portage.

Article 4 – Communication – Mention de participation de l'EPFLO

Sur la durée du portage, la Commune et l'opérateur désigné s'obligent à laisser l'EPFLO diffuser toute communication relative à cette intervention sur tout support à sa convenance, notamment par la pose de panneaux d'information sur le bien et ce, dès les acquisitions réalisées.

En outre, le bénéficiaire du portage s'engage à mentionner la participation de l'EPFLO dans tous documents d'information ou de communication relatifs à l'opération envisagée. Il s'agit notamment des plaquettes d'information, des panneaux de chantier, des sites Internet et tous autres supports.

Article 5 - Engagement de rachat de la collectivité ou de la personne publique bénéficiaire

Le bénéficiaire du portage foncier, ou son substitut, s'engage à procéder auprès de l'EPFLO, au rachat des immeubles parvenus au plus tard au terme de la durée de portage conventionnelle.

Un éventuel rachat anticipé pourra être exigé par l'EPFLO du fait de la dénaturation par le bénéficiaire des biens portés dans le cadre de la présente convention (aménagement du foncier, démolition du bâti présent sur le site, ...) et ce conformément à l'article 4.3 des clauses générales de portage.

À tout moment, le bénéficiaire du portage peut procéder à des rachats par anticipation s'il le souhaite.

Le Conseil municipal de la commune de Hermes, par délibération en date du ++++, a décidé :

- d'approuver les modalités et les conditions d'intervention de l'EPFLO pour l'acquisition du bien mentionné ci-dessus ;
- d'accepter les modalités d'intervention de l'EPFLO, en particulier, le mode de portage de cette opération et les modalités financières détaillées dans la présente convention,
- de charger Monsieur le Maire de signer tous les actes et conventions nécessaires à l'application des délibérations ci-dessus visées.

La présente convention prendra effet à sa date de signature par les parties

Fait à Beauvais le,

Le Directeur de l'EPFLO

Le Maire de Hermes

Jean-Marc DESCHODT

Grégory PALANDRE

ANNEXES :

- Plan de situation
- Plan cadastral
- Reportage photographique
- Délibération CA EPFLO 2024 20/03-++ (Extrait)
- Délibération Commune
- Clauses Générales de portage des biens

PROJET