

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  
« Chemin de la Prairie »**

**N° 2024-021**

**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 : 18 voix
- Contre : 0 voix
- Abstention : 0 voix

**OBJET : DEMANDE D'INTERVENTION DE L'EPFLO POUR L'OPERATION DITE  
« CHEMIN DE LA PRAIRIE »**

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 la délibération n°2023-007 du Conseil Municipal de Hermes en date du 26 janvier 2023 relative à la demande d'intervention de l'EPFLO pour l'opération dite « Chemin de la Prairie »

Vu la délibération CA EPFLO 2022 14/12-6 approuvant l'intervention de l'EPFLO,

Vu la convention de portage foncier CA EPFLO 2022 14/12-6/C0272 conclue le 15 février 2023 entre l'EPFLO et la Commune d'Hermes,

Vu la demande d'estimation formulée auprès des services de France Domaines le 7 février 2024, sous la référence 16136402,

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 qu'à ce stade des réflexions, le scénario privilégié permet d'envisager la réalisation d'un projet d'aménagement mixte comportant notamment de l'habitat individuel et spécifique, des

équipements sportifs et culturels, des activités économiques ainsi que l'étoffement de l'offre de stationnement.

Considérant que dans ce contexte, des négociations amiables ont été engagées en vue de la maîtrise du site de la société Pati, en friche depuis la cessation d'activité de fabrication d'adhésif.

Considérant que la requalification de cette emprise stratégique, cadastrée section AC n° 22, d'une contenance de 6 564 m<sup>2</sup>, située 54 rue du 11 novembre à proximité directe de la gare de Hermes/Berthecourt, est indispensable à la réalisation du projet d'aménagement et s'inscrit en outre parfaitement dans le cadre du nouvel objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2023.

Considérant qu'ainsi, dans le cadre d'une convention de portage foncier n° CA EPFLO 2022 14/12-6/C0272 conclue le 15 février 2023 avec la commune de Hermes, l'EPFLO a signé, le 27 juillet 2023, une promesse de vente de cette friche au prix de 315 000 €, compatible avec l'évaluation des services de France Domaines, à la condition suspensive que le coût des travaux de dépollution à réaliser pour rendre le terrain compatible avec un usage d'habitation, n'excède pas 50 000 €.

Considérant que toutefois, le plan de gestion de la pollution du site réalisé par l'EPFLO dans le cadre de ladite promesse, a mis en évidence l'existence de trois sources de pollution dont le coût du traitement est estimé, en « hypothèse réaliste », à 330 000 €, sous réserve de la réalisation d'investigations complémentaires estimés à 30 000 €.

Considérant que les discussions amiables se sont donc poursuivies et ont permis d'aboutir à un accord pour l'acquisition de cette emprise stratégique au prix de 250 000 €, étant précisé que le site avait été acheté en 1998 au prix de 1 450 000 F soit environ 221 000 €.

Considérant que dès lors, ce prix d'acquisition n'engendrera pas de plus-value pour le propriétaire à qui il ne peut, en outre, être imputée une grande partie de la pollution, le site ayant été industrialisé à partir de 1930.

Considérant que de plus, la société Pati, en sa qualité de dernier exploitant d'une ICPE, a réalisé les démarches réglementaires liées à sa cessation d'activité.

Considérant qu'il est proposé de valider les conditions d'acquisition du bien cadastré section AC n° 22 et de permettre, ainsi, l'engagement des travaux de démolition qui feront l'objet d'une demande de subvention au titre du « fonds vert » et ce, dans le cadre de l'enveloppe globale d'intervention de cette opération d'un montant de 555 000 €, engagée par délibération du Conseil d'Administration de l'EPFLO en date du 14 décembre 2022, au titre de l'axe 2 « Favoriser la réalisation de projets urbains d'ensemble et la revitalisation des centres » du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023.

Après en avoir discuté et délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- APPROUVE l'acquisition du bien cadastré section AC n° 22 d'une contenance de 6 564 m<sup>2</sup>, situé 54 rue du 11 novembre, au prix de 250 000 €,
- RAPPELLE les modalités d'intervention de l'EPFLO :
  - Intervention en maîtrise foncière sur un périmètre d'environ 6 564 m<sup>2</sup>,
  - Engagement plafonné à 555 000 €, étant précisé que le montant de travaux initial de 230 000 € est porté à 295 000 €
  - Programmation : réalisation d'un projet d'aménagement mixte comportant notamment de l'habitat individuel et spécifique, des équipements sportifs et culturels, des activités économiques ainsi que l'étoffement de l'offre de stationnement

- Portage d'une durée de 5 ans au bénéfice de la commune de Hermes.
- AUTORISE le Maire ou son représentant à signer tous documents relatifs à la présente délibération

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

Le Maire



Gregory Palandre