

Réunion ordinaire du conseil municipal
De Sully la Chapelle
Le 9 février 2026

PROCES-VERBAL de la 3^{ème} séance

Date de convocation :	29/01/2026
Conseillers en exercice :	8
Conseillers présents :	6
Procuration :	1
Publication de la liste :	12/02/2026

L'an deux mil vingt-six, le 9 février à 18 heures 45 minutes, les membres du conseil municipal de la commune de Sully la Chapelle se sont réunis, salle du conseil à la mairie, sur convocation d'une réunion ordinaire qui leur a été adressée par le maire, conformément aux articles L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de M. Patrick MORISSEAU, maire ;

Etaient présents :

M. Patrick MORISSEAU, maire

M. Alain KERN, 1^{er} adjoint, M. Paul CAPELLE, 2^{ème} adjoint - M. Christian de COURCY, 3^{ème} adjoint
M. Marc CHEVALIER et M. Gilles LEMAIRE

Absent excusé :

M. Pierre RAGER pouvoir donné à M. Christian de COURCY, 3^{ème} adjoint

Absente :

Mme Elodie FILLIOT

Quorum : 6/8

Nomination d'un secrétaire de séance : Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, le conseil municipal nomme un de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire de séance. **M. Paul CAPELLE est désigné secrétaire de séance.**

Ordre du jour de la séance

Procès-verbaux des séances du 19 janvier 2026 : PV01 et PV02

- 2026-05 Mandat à EPFLI
- 2026-06 Devis travaux RD921
- 2026-07 Devis jardin d'enfants extérieur
- Questions diverses

ACCORD A L'UNANIMITE

Approbation du compte rendu du Conseil Municipal du 19 janvier 2026 à 20h00

Le compte rendu du conseil municipal du 19 janvier 2026 à 20h00 n'appelle aucune observation.

VOTE

En exercice	8	POUR	-
Présents		CONTRE	-
Procurations		ABSTENTION	-
Pris part au vote		TOTAL	-

2026-05 Mandat à EPFLI

M. le maire explique la demande faite à EPFLI pour nous aider à garder l'épicerie.

M. Paul CAPELLE demande si c'est une décision définitive. La réponse est non, une étude va être réalisée par EPFLI et ensuite le conseil municipal devra se prononcer sur un éventuel projet. M. CAPELLE demande si la commune achète les biens et loue l'épicerie après acquisition, quelles sont les obligations de travaux vis-à-vis du DPE ? La question sera posée à la CCI du Loiret et une réponse sera communiquée aux élus.

M. Christian de COURCY précise que l'objectif est de trouver une personne qui s'installe et s'occupe de l'épicerie et que EPFLI intervient jusqu'à 30 % du montant des travaux éventuels. EPFLI va faire une étude pour déterminer le prix des biens en vente.

M. Paul CAPELLE souligne qu'il ne serait pas judicieux de demander un loyer équivalent au remboursement du loyer car cela sera trop élevé, il faudra voir à plus long terme.

Les élus sont en accord pour une durée de 15 ans.

DEMANDE D'INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL INTERDEPARTEMENTAL FONCIER CŒUR DE FRANCE :

La Communauté de Communes des Loges 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 Etablissement 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.

Considérant ce qui précède et la nécessité d'obtenir la maîtrise publique des biens immobiliers nécessaires au projet de maintien d'un commerce multi-services en centre-bourg, d'intérêt communal, je propose de solliciter l'intervention de l'EPF.

Le bien situé 30 route de Fay est le dernier commerce multi-services présent au sein du centre-bourg.

Dans un contexte de fragilisation du commerce de proximité, la commune souhaite préserver cette activité essentielle à la vitalité et à l'attractivité du cœur de bourg.

Afin d'éviter la disparition de cette activité, la commune souhaite confier à l'EPFLI Foncier Cœur de France le portage foncier des murs. L'intervention de l'EPFLI permettra d'assurer la maîtrise foncière publique du bien, de sécuriser la transaction et de préparer, dans les meilleures conditions, une occupation pérenne du bien compatible avec les objectifs de revitalisation du centre-bourg.

L'intervention de l'EPFLI permettra d'assurer la maîtrise foncière publique du bien, de sécuriser la transaction et de préparer, dans les meilleures conditions, une occupation pérenne du bien compatible avec les objectifs de revitalisation du centre-bourg.

Conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPF, la Communauté de Communes des Loges a été consultée par courrier en date du 5 février 2026. Le Conseil communautaire se prononcera sur l'opération de portage envisagée dès le prochain conseil communautaire le 2 mars 2026,

Le mandat confié à l'EPF consistera à négocier l'acquisition des biens concernés, sis 30 rue de Fay à SULLY-LA-CHAPELLE (45), composés d'un immeuble mixte (commerce/habitation) comprenant une station-service, un jardin et dépendance, d'une superficie cadastrale totale de 1 411 m², ainsi cadastrés :

Section/N°	Lieudit	Contenance
AB n°32	30 RTE DE FAY	538 m ²
AB n°184	30 RTE DE FAY	524 m ²
AB n°186	30 RTE DE FAY	73 m ²
AB n°188	30 RTE DE FAY	276 m ²

Les biens sont situés en zone Constructible de la carte communale.

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, le cas échéant au regard de l'avis sur la valeur vénale de la Direction de l'immobilier de l'Etat 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 de négocier le départ et l'indemnisation du preneur en place, le cas échéant.

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.

Cette durée de portage permet de lisser le coût d'acquisition et des travaux éventuels de remise aux normes, voire de réhabilitation.

Il est précisé que, dans l'hypothèse où l'exploitant actuel serait titulaire d'une licence IV (vente de boissons alcoolisées), l'EPFLI n'étant pas compétent pour en assurer l'acquisition, la commune devra, si la société exploitante du commerce est liquidée, procéder à l'acquisition de ladite licence afin d'éviter sa perte, parallèlement à l'acquisition des murs par l'EPFLI.

L'EPFLI n'est pas compétent pour acquérir le fonds de commerce.

La gestion des biens sera assurée par l'EPF. L'EPF pourra, éventuellement, mettre les biens à disposition de la Commune le temps du portage pour l'entretien des espaces verts dans le cadre d'une convention de mise à disposition.

Les biens étant sous la responsabilité de l'EPF, propriétaire pendant toute la durée du portage foncier, l'Etablissement devra répondre à ses obligations légales en réalisant si nécessaire les travaux de sécurisation du site et du bâti mais également de mise aux normes dans le cas des biens occupés.

Enfin, mandat est également confié à l'EPF de procéder aux travaux de conservation, de mise aux normes techniques voire de réhabilitation sous sa maîtrise d'ouvrage, après réalisation d'une étude de diagnostic qui doit permettre de renseigner sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération :

- en établissant un état des lieux,
- en fournissant une analyse fonctionnelle, urbanistique, architecturale et technique des bâtis existants,
- en permettant d'établir un programme fonctionnel d'utilisation des bâtiments ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire la faisabilité de l'opération.

Les travaux seront réalisés en concertation avec la Commune laquelle sera associée aux différentes étapes de la consultation. Notamment, en cas de réhabilitation, le conseil municipal sera de nouveau consulté sur la base d'une étude de faisabilité, 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.

Les travaux de réhabilitation s'entendent des travaux de mise à niveau des éléments techniques et/ou de construction de l'immeuble, pouvant porter sur les éléments structurels et tout élément de second œuvre dont la rénovation des réseaux, et visant à répondre aux normes de constructibilité actuelles, assurer la sécurité des occupants, améliorer les conditions d'occupation et ainsi faciliter l'utilisation future de l'immeuble.

L'EPFL contractualise les baux directement avec l'exploitant, recherché et désigné par la commune. Le loyer est fixé conjointement entre l'EPF et la commune. L'EPFLI assure la gestion durant le portage (appel de loyer...).

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 ou des cession(s) par l'EPF.

*Vu le règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France,
Vu le dossier de demande d'intervention déposé auprès de l'EPFLI Foncier Cœur de France,
Vu le courrier de consultation pour avis de la Communauté de Communes des Loges sur l'opération, en date du 5 février 2026,*

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, 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 de maintien d'un commerce multi-services en centre-bourg, nécessitant l'acquisition des biens sis 30 route de Fay à SULLY-LA-CHAPELLE (45), en nature d'immeuble mixte (commerce et habitation) avec un jardin et dépendance, d'une superficie cadastrale totale de 1 411 m², ainsi cadastrés :

-

Section/N°	Lieudit	Contenance
AB n°32	30 RTE DE FAY	538 m²
AB n°184	30 RTE DE FAY	524 m²
AB n°186	30 RTE DE FAY	73 m²
AB n°188	30 RTE DE FAY	276 m²

- D'approuver l'extension du mandat de l'EPFLI Foncier Cœur de France à toutes les parcelles qui pourraient s'avérer utiles au projet de maintien d'un commerce multi-services en centre-bourg, après accord écrit du Maire, à qui le Conseil donne délégation expresse pour ce faire ;
- D'habiliter l'EPFLI Foncier Cœur de France à faire les offres d'acquisition au prix de marché déterminé, le cas échéant au regard de l'avis à recueillir auprès de la Direction de l'Immobilier de l'Etat sur la valeur vénale des biens 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 négocier le départ et l'indemnisation du preneur en place ;
- D'approuver le lancement des études et notamment de faisabilité, après l'acquisition par l'EPFLI Foncier Cœur de France, relatives aux travaux de conservation, de mises aux normes techniques voire de réhabilitation des locaux et de dépollution dans l'hypothèse où la station-service serait abandonnée ;
- 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.

VOTE

En exercice	8	POUR	7
Présents	6	CONTRE	0
Procurations	1	ABSTENTION	0
Pris part au vote	7	TOTAL	7

2026-06 Devis travaux RD 921

M. le maire explique avoir reçu une mise à jour du dernier devis pour les travaux de sécurisation de la RD921. En effet, le Département du Loiret avait fait des remarques, le devis a été corrigé et vous est présenté ce soir.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

De choisir l'entreprise EIFFAGE 212 rue de la Picardie – ZAC des Provinces – 45160 OLIVET pour la sécurisation de la RD921 pour un devis à hauteur de 91 535,50 € HT.

VOTE

En exercice	8	POUR	7
Présents	6	CONTRE	0
Procurations	1	ABSTENTION	0
Pris part au vote	7	TOTAL	7

2026-07 Devis travaux jardin d'enfants extérieur

M. le maire explique avoir demandé un nouveau devis et une nouvelle négociation a eu lieu. Une remise de 5 % a été obtenue. La clôture sera en grillage rigide haut. Il reste à déplacer la table de ping pong en béton, le reste du terrain a été nettoyé par l'agent communal. Les jeux en bois seront réutilisés.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

De choisir l'entreprise MEFRAN COLLECTIVITES 7 Grande Rue – 28120 MARCHEVILLE pour la mise en place d'un nouveau jardin d'enfants extérieur pour un devis à hauteur de 40 500,00 € HT.

D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document correspondant et toutes les pièces qui s'y rapportent.

VOTE

En exercice	8	POUR	-
Présents		CONTRE	-
Procurations		ABSTENTION	-
Pris part au vote		TOTAL	-

Tenue du bureau de vote pour les élections municipales

Horaires de présence	1 ^{er} TOUR le 15 mars 2026
8h00 à 11h30	PM – PC – MC
11h30 à 15h00	AK – PR - EF
15h00 à 18h00	PM – CdC - GL

Présents pour le dépouillement : **PM** –

Président du bureau de vote est surligné : Patrick MORISSEAU

Horaires de présence	2 ^{ème} TOUR le 22 mars 2026
8h00 à 11h30	PM – PC – MC
11h30 à 15h00	AK – PR - EF
15h00 à 18h00	PM – CdC - GL

Présents pour le dépouillement : **PM** -

Président du bureau de vote est surligné : Patrick MORISSEAU

QUESTIONS DIVERSES :

- Les panneaux des lieux dits ne sont pas encore en commande, cela devrait être fait prochainement
- Une association des parents d'élèves de Vitry aux Loges a demandé à bénéficier d'un prêt à titre gratuit car il y a eu un problème dans la réservation des salles à Vitry aux Loges. M. le maire a été appelé en urgence à 23h car le courant avait été coupé. Il s'agissait d'une surtension due aux nombreux appareils à raclette branchés au même endroit. De plus il a été constaté que des ballons avaient été accrochés au plafond de la salle ce qui avait été formellement interdit lors de l'état des lieux d'entrée. M. le maire se rapprochera du maire de Vitry aux Loges afin de régler la situation. Il est proposé qu'un forfait soit appliqué aux associations extérieures ainsi que la demande des deux chèques de caution. Les élus décident que le forfait sera de 50 euros. La délibération sera prise au prochain conseil municipal.
- M. le maire informe le conseil municipal qu'un communiqué sera glissé dans le Bon Cens qui sera distribué cette semaine pour informer les habitants des procédures engagées par la mairie pour l'épicerie.

Plus aucune question restant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h00

Prochaine réunion aura lieu le 02/03/2026 à 18h45

SIGNATURES :

M. Patrick MORISSEAU, le maire

M. Paul CAPELLE, le secrétaire de séance