

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Directeur,
C. MOUGEOT

Séance du 10 avril 2024

Délibération n°23

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents ou représentés : 19

Nombre de votants : 19

Vote pour : 19

Vote contre :

Abstention :

Date de convocation : 27 mars 2024

Membres présents :

Président : M. ALPY

Conseil Départemental du Doubs : Mme GUYEN – M. GUYON (suppléant de M. MAIRE DU POSET) – Mme LIME-VIEILLE (suppléante de M. BEAUDREY)

Communautés d'agglomération, urbaines : Mme BARTHELET – M. GUY – M. MICHAUD – Mme SAUMIER

Communautés de communes : M. ALPY – M. FAIVRE-PIERRET – Mme ROGNON

Membres excusés et représentés :

Conseil Départemental du Doubs : M. BEAUDREY (suppléé par Mme LIME-VIEILLE) – M. BILLOT (pouvoir à Mme GUYEN) – Mme CHOUX (pouvoir à Mme ROGNON) – M. DALLAVALLE (pouvoir à Mme BARTHELET) – M. MAIRE DU POSET (suppléé par M. GUYON) – Mme ROGEBOZ (pouvoir à M. ALPY)

Communautés d'agglomération, urbaines : M. FROEHLI (pouvoir à Mme SAUMIER) – M. MOLIN (pouvoir à M. GUY) – Mme PRESSE (pouvoir à M. MICHAUD)

Communautés de communes : M. FAIVRE-PIERRET (pouvoir à M. JOUVIN)

OBJET : MODIFICATION DE RETROCESSIONS

Une rétrocession validée lors du Conseil d'administration en date du 15 février 2024 fait l'objet d'une modification : **Ajout d'une parcelle à la rétrocession car comprise dans l'acquisition initiale.**

En conséquence, s'agissant de la rétrocession il convient de la modifier comme suit :

Rétrocession totale de l'acquisition COMMARET dans le cadre de la rétrocession partielle de l'opération n°347 intitulée "Requalification de l'îlot des Salines", portage pour le compte de la Ville de Lons-le-Saunier (39)

Suivant acte de vente en date du 23 novembre 2017, l'EPF a acquis pour le compte de la ville de Lons-le-Saunier (39), une propriété bâtie sise 36-38 rue des Salines à Lons-le-Saunier (39), et cadastrée :

- section AH n°158, d'une superficie de 1a 58ca
- section AH n°637, d'une superficie de 2a 67ca
- **tout droit indivis de la parcelle cadastrée AH n°156, d'une superficie de 3a 93ca.**

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de 330 000,00 €.

Par courriel du 8 décembre 2023, la Ville de Lons-le-Saunier a fait connaître son souhait de voir rétrocéder ce bien à son profit.

L'objet de cette rétrocession est conforme à l'objet de la convention opérationnelle signée entre l'EPF et la Ville de Lons-le-Saunier en date du 8 décembre 2016 à savoir : maîtriser le foncier de l'opération intitulée « Requalification de l'îlot des Salines » dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Selon l'article 3 de la convention opérationnelle citée ci-dessus, la Ville de Lons-le-Saunier s'engage notamment à racheter ou garantir le rachat des biens acquis par l'EPF en fin de période de portage conformément aux conditions du règlement intérieur.

Le règlement intérieur dans son article 8-1 indique que le prix de rétrocession est calculé en ajoutant au prix global la participation aux frais de portage.

Le prix global est composé du prix d'acquisition, des frais d'acquisition (frais d'actes, de notaire, diagnostic, géomètre...), des indemnités de toute nature versées aux propriétaires, locataires ou ayants droit, des frais de pré-aménagement (démolition, dépollution, nettoyage, protection...) et du solde des frais de gestion externalisés (gestion des biens, impôts...).

En application de la convention opérationnelle et du règlement intérieur, la revente du bien ne peut donc se réaliser qu'au prix d'acquisition majoré des frais engagés par l'EPF sur ce bien.

L'avis France Domaine a été sollicité le 3 janvier 2024.

De ce fait, cette rétrocession doit avoir lieu au prix d'acquisition hors taxes de **330 000,00 euros**.

En sus, le cas échéant, taxes, frais et indemnités de toutes sortes dont la liste non exhaustive est rappelée ci-après (article 8-1 du règlement intérieur de l'EPF).

Une rétrocession validée lors du Conseil d'administration en date du 21 septembre 2023 fait l'objet d'une modification :
Rétrocession partielle d'une acquisition au lieu de rétrocession totale d'une acquisition.
En conséquence, s'agissant de la rétrocession il convient de la modifier comme suit :

Rétrocession partielle de l'acquisition JURAVENIR dans le cadre de la rétrocession partielle de l'opération n°347 intitulée "Requalification de l'îlot des salines", portage pour le compte de la Commune de Lons-le-Saunier (39)

Suivant acte de vente en date du 22 décembre 2017, l'EPF a acquis, pour le compte de la Ville de Lons-le-Saunier (39), un ensemble immobilier sis 34 rue des Salines à Lons-le-Saunier (39), comprenant :

- les lots 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 de la copropriété de la parcelle cadastrée section AH n°704 d'une contenance de 1a 89ca et tout droit indivis de la parcelle cadastrée section AH n°705 d'une contenance de 2a 35ca,
- la parcelle cadastrée AH n°702 d'une contenance de 51 ca.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de 437 000,00 euros.

Par courriel du 13 mars 2024, la Ville de Lons-le-Saunier (39) a fait connaître son souhait de voir rétrocéder une partie de ce bien à son profit :

- les lots 2, 3, 4 de la copropriété de la parcelle cadastrée section AH n°704 d'une contenance de 1a 89ca et tout droit indivis de la parcelle cadastrée section AH n°705 d'une contenance de 2a 35ca,
- la parcelle cadastrée AH n°702 d'une contenance de 51 ca.

L'objet de cette rétrocession est conforme à l'objet de la convention opérationnelle signée entre l'EPF et la Commune de Lons-le-Saunier en date du 8 décembre 2016 à savoir : maîtriser le foncier de l'opération intitulée « Requalification de l'îlot des salines » dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Selon l'article 3 de la convention opérationnelle citée ci-dessus, la Ville de Lons-le-Saunier s'engage notamment à racheter ou garantir le rachat des biens acquis par l'EPF en fin de période de portage conformément aux conditions du règlement intérieur.

Le règlement intérieur dans son article 8-1 indique que le prix de rétrocession est calculé en ajoutant au prix global la participation aux frais de portage.

Le prix global est composé du prix d'acquisition, des frais d'acquisition (frais d'actes, de notaire, diagnostic, géomètre...), des indemnités de toute nature versées aux propriétaires, locataires ou ayants droit, des frais de pré-aménagement (démolition, dépollution, nettoyage, protection...) et du solde des frais de gestion externalisés (gestion des biens, impôts...).

En application de la convention opérationnelle et du règlement intérieur, la revente du bien ne peut donc se réaliser qu'au prix d'acquisition majoré des frais engagés par l'EPF sur ce bien.

De ce fait, cette rétrocession doit avoir lieu au prix d'acquisition hors taxes de **192 000 euros**.

France Domaine, par courrier du 14/09/2023 référencé 2023-39300-64517, a estimé ce bien.

En sus, le cas échéant, taxes, frais et indemnités de toutes sortes dont la liste non exhaustive est rappelée ci-après (article 8-1 du règlement intérieur de l'EPF).

Pour ordre, il est rappelé que le prix de rétrocession est établi ainsi qu'il suit (article 8-1 du règlement intérieur de l'EPF)

" 8-1 Prix de rétrocession

Le prix est établi, à titre prévisionnel, par convention initiale et à titre définitif par acte authentique réalisant la cession selon la formule suivante :

Prix global = prix d'acquisition + frais d'acquisition ... + indemnités de toute nature...+ frais de pré-aménagement
... + solde des frais de gestion externalisés ...

+ Participation aux frais de portage"

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

après en avoir délibéré

PREND CONNAISSANCE ET APPROUVE

- les modifications ci-après en application de la convention opérationnelle liant la collectivité concernée à l'EPF et du règlement intérieur de l'EPF:

Rétrocession totale de l'acquisition COMMARET dans le cadre de la rétrocession partielle de l'opération n°347 intitulée "Requalification de l'îlot des Salines", portage pour le compte de la Ville de Lons-le-Saunier (39)

Sur la Commune de Lons-le-Saunier, les parcelles cadastrées :

- section AH n°158, d'une superficie de 1a 58ca
- section AH n°637, d'une superficie de 2a 67ca
- tout droit indivis de la parcelle cadastrée AH n°156, d'une superficie de 3a 93ca.

Pour un montant de 330 000,00 €, au profit de la Ville de Lons-le-Saunier (39).

En sus, le cas échéant, taxes, frais et indemnités de toutes sortes dont la liste non exhaustive est mentionnée à l'article 8-1 du règlement intérieur de l'EPF.



Rétrocession partielle de l'acquisition JURAVENIR dans le cadre de la rétrocession partielle de l'opération n°347 intitulée "Requalification de l'ilot des salines", portage pour le compte de la Commune de Lons-le-Saunier (39)

Sur la Commune de Lons-le-Saunier (39), le bien immobilier comprenant :

- les lots 2, 3, 4, de la copropriété de la parcelle cadastrée section AH n°704 d'une contenance de 1a 89ca et tout droit indivis de la parcelle cadastrée section AH n°705 d'une contenance de 2a 35ca,
- la parcelle cadastrée AH n°702 d'une contenance de 51 ca.

Pour un montant de 192 000 €, au profit de la Ville de Lons-le-Saunier (39).

En sus, le cas échéant, taxes, frais et indemnités de toutes sortes dont la liste non exhaustive est rappelée ci-après (article 8-1 du règlement intérieur de l'EPF).

Pour extrait conforme,

Le Président,

Philippe ALPY

