

Le Directeur,
C. MOUGEOT

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

Séance du 10 avril 2024

Délibération n°34

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 ROGEOZ (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 : RETROCESSIONS COMPLEMENTAIRES

Dans le cadre de chaque programme d'acquisitions pour lequel l'EPF est sollicité, la convention opérationnelle signée entre l'EPF et la collectivité concernée vient préciser l'objet du programme, les conditions d'acquisition et de portage, ainsi que l'engagement de la collectivité bénéficiaire à racheter ou à garantir le rachat du foncier acquis par l'EPF, les délais et conditions de revente, la détermination du prix de cession et les modalités de paiement.

Plusieurs acquisitions complémentaires faites par l'EPF doivent faire l'objet d'une rétrocession :

Rétrocession totale de l'acquisition VERNOLIS dans le cadre de la rétrocession totale de l'opération n°113 intitulée "Villa Vernois sur 61 a 90 ca à proximité du centre ancien et 70 a 10 ca de falaise en espace boisé classé", portage pour le compte de la Commune de Novillars (25)

Suivant acte de vente en date du 14 septembre 2010, l'EPF a acquis une propriété bâtie sise à Novillars (25), pour le compte de la Commune de Novillars, il s'agit des parcelles cadastrées :

- Section AE n° 193, sise lieu-dit "Au-dessus des Roches", d'une superficie de 83a 29ca
- Section AE n° 194, sise lieu-dit "Au-dessus des Roches", d'une superficie de 65a 95ca

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de 251 000,00 €.

La durée de portage arrivant au terme des 14 ans, il est proposé de procéder à la rétrocession au profit de la commune de Novillars.

L'objet de cette rétrocession est conforme à l'objet de la convention opérationnelle signée entre l'EPF et la Commune de Novillars en date du 3 décembre 2009 à savoir : maîtriser le foncier de l'opération intitulée « Villa Vernois sur 61 a 90 ca à proximité du centre ancien et 70 a 10 ca de falaise en espace boisé classé » dans le cadre d'une opération Habitat, logement social et recomposition urbaine.

Selon l'article 3 de la convention opérationnelle citée ci-dessus, la Commune de Novillars 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.

France Domaine a estimé ce bien par avis référencé n° 2024-25429-09963 du 13 avril 2024.



Du fait de l'engagement pris dans la convention opérationnelle, cette rétrocession doit avoir lieu au prix d'acquisition hors taxes de 251 000,00 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).

Rétrocession totale des acquisitions SCI MADELEINE-WINNER dans le cadre de la rétrocession totale de l'opération n°568 intitulée "Ancien tissage Zeller", portage pour le compte de la Communauté de communes des Vosges du Sud (90)

Suivant acte de vente en date du 29 Mai 2020, l'EPF a acquis des parcelles bâties et non bâties sise à Etuefont (90), pour le compte de la Communauté de Communes des Vosges du Sud, il s'agit des parcelles cadastrées :

- Section 40AB n° 276, sise lieu-dit "au village", d'une superficie de 2a 73ca
- Section 40AB n° 279, sise lieu-dit "au village", d'une superficie de 2a 15ca
- Section 40AB n° 338, sise lieu-dit "au village", d'une superficie de 5a 13ca
- Section 40AB n° 339, sise lieu-dit "Grande rue", d'une superficie de 96a 12ca
- Section 40AB n° 282, sise lieu-dit "au village", d'une superficie de 1a 37ca.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de 80 000,00 €.

Par courriel du 20 mars 2024, la Communauté de Communes des Vosges du Sud 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 Communauté de Communes des Vosges du Sud en date du 11 juillet 2019 à savoir : maîtriser le foncier de l'opération intitulée « Ancien tissage Zeller » dans le cadre d'une opération Développement économique.

Selon l'article 3 de la convention opérationnelle citée ci-dessus, la Communauté de Communes des Vosges du Sud 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.

France Domaine a estimé ce bien par avis référencé n° 2022-90009-93019 du 17 avril 2024.

Du fait de l'engagement pris dans la convention opérationnelle, cette rétrocession doit avoir lieu au prix d'acquisition hors taxes de 80 000,00 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).

Rétrocession partielle 4 de l'acquisition MHPS KONECRANES dans le cadre de la rétrocession partielle de l'opération n°799 intitulée "Acquisition du site Konecranes en vue de la réhabilitation pour le développement d'activités économiques", portage pour le compte de la CUCM (71).

Suivant acte de vente en date du 5 juillet 2021, l'EPF a acquis, pour le compte de la CUCM un bien bâti sis 2 rue Charles Terrenoire à Saint-Vallier (71) cadastré :

- section BC n°771 d'une contenance de 8ha 44a 60ca,
- section BC n°708 d'une contenance de 09a 30ca,
- section BC n°576 d'une contenance de 32a 50ca,
- section BC n°588 d'une contenance de 1ha 84a 43ca,
- section BC n°615 d'une contenance de 14a 25ca,
- section BC n°656 d'une contenance de 94a 29ca,
- section BC n°710 d'une contenance de 73a 26ca,
- section BC n°737 d'une contenance de 29a 00ca,
- section BC n°767 d'une contenance de 80a 53ca.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de 2 000 000,00 euros HT, soit 2 400 000,00 euros TTC.

Suite à une division parcellaire, la parcelle cadastrée section BC n°771 a été divisée en 6 parcelles cadastrées :

- section BC n°779 d'une contenance de 2ha 38a 56ca,
- section BC n°780 d'une contenance de 69a 73ca,
- section BC n°781 d'une contenance de 1ha 53a 39ca,
- section BC n°782 d'une contenance de 75a 81ca,
- section BC n°783 d'une contenance de 2ha 02a 48ca,
- section BC n°784 d'une contenance de 1ha 03a 76ca.

Suite à une seconde division parcellaire, la parcelle cadastrée section BC n°783 a été divisée en 2 parcelles cadastrées :

- section BC n°789 d'une contenance de 1ha 15a 56ca,
- section BC n°790 d'une contenance de 86a 92ca.

Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 17/05/2024

Publié le

ID : 025-493901102-20240410-DEL2024_CA_34-DE

La parcelle cadastrée section BC n°784 a été divisée en 2 parcelles cadastrées :

- section BC n°791 d'une contenance de 76a 13ca,
- section BC n°792 d'une contenance de 25a 96ca.

La parcelle cadastrée section BC n°708 a été renommée section BC n°793 d'une contenance recalculée de 9a 16ca.

Pour rappel, les parcelles cadastrées section BC n°615 d'une contenance de 14a 25ca, section BC n°656 d'une contenance de 94a 29ca, section BC n°710 d'une contenance de 73a 26ca et section BC n°779 d'une contenance de 2ha 38a 56ca ont déjà fait l'objet de la rétrocession partielle 1 pour un montant de 500 000,00 € HT. Les parcelles section BC n°767 d'une contenance de 80a 53ca, section BC n°780 d'une contenance de 69a 73ca, section BC n°781 d'une contenance de 1ha 53a 39ca et BC n°782 d'une contenance de 75a 81ca font l'objet de la rétrocession partielle 2 en cours pour un montant de 750 000 € HT. Les parcelles cadastrées section BC n°789 d'une contenance de 1ha 15a 56ca, section BC n°791 d'une contenance de 76a 13ca et section BC n°793 ont fait l'objet de la rétrocession partielle 3 pour un montant de 375 000 € HT.

Par courriel du 9 avril 2024, la CUCM a fait connaître son souhait de voir rétrocéder une partie de ce bien au profit de la **SEMCIB ou à défaut à son profit**, à savoir les parcelles cadastrées :

- section BC n°790, d'une superficie de 86a 92ca,
- section BC n°792, d'une superficie de 25a 96ca.

L'objet de cette rétrocession est conforme à l'objet de la convention opérationnelle signée entre l'EPF et la CUCM en date du 31 mai 2021 à savoir : maîtriser le foncier de l'opération intitulée « Acquisition du site Konecranes en vue de sa réhabilitation pour le développement d'activités économiques » dans le cadre d'une opération de développement économique.

Selon l'article 3 de la convention opérationnelle citée ci-dessus, la CUCM 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 vente du bien ne peut donc se réaliser qu'au prix d'acquisition majoré des frais engagés par l'EPF sur ce bien.

France Domaine a estimé ce bien par avis référencé n° 2024-71486-27562 du 15 mai 2024.

Du fait de l'engagement pris dans la convention opérationnelle, cette rétrocession doit avoir lieu au prix d'acquisition hors taxes de 375 000,00 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).

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

DECIDE

- d'approuver les rétrocessions ci-après en application des conventions opérationnelles liant les collectivités concernées à l'EPF et du règlement intérieur de l'EPF :

Rétrocession totale de l'acquisition VERNONIS dans le cadre de la rétrocession totale de l'opération n°113 intitulée "Villa Vernoie sur 61a 90ca à proximité du centre ancien et 70a 10ca de falaise en espace boisé classé" portage pour le compte de la Commune de Novillars (25)

Sur la commune de Novillars (25), les parcelles cadastrées :

- Section AE n° 193, sise lieu-dit "Au-dessus des Roches", d'une superficie de 83a 29ca
- Section AE n° 194, sise lieu-dit "Au-dessus des Roches", d'une superficie de 65a 95ca

Pour un montant de 251 000,00 € au profit de la commune de Novillars. 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.

Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 17/05/2024

Publié le

ID : 025-493901102-20240410-DEL2024_CA_34-DE



Rétrocession totale des acquisitions SCI MADELEINE-WINNER dans le cadre de la rétrocession totale de l'opération n°568 intitulée "Ancien tissage Zeller", portage pour le compte de la Communauté de communes des Vosges du Sud (90)

Sur la commune de Etueffont (90), les parcelles cadastrées :

- Section 40AB n° 276, sise lieu-dit "au village", d'une superficie de 2a 73ca
- Section 40AB n° 279, sise lieu-dit "au village", d'une superficie de 2a 15ca
- Section 40AB n° 338, sise lieu-dit "au village", d'une superficie de 5a 13ca
- Section 40AB n° 339, sise lieu-dit "Grande rue", d'une superficie de 96a 12ca
- Section 40AB n° 282, sise lieu-dit "au village", d'une superficie de 1a 37ca

Pour un montant de 80 000,00 € au profit de la Communauté de Communes des Vosges du Sud. 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.

e

Rétrocession partielle 4 de l'acquisition MHPS KONECRANES dans le cadre de la rétrocession partielle de l'opération n°799 intitulée "Acquisition du site Konecranes en vue de la réhabilitation pour le développement d'activités économiques", portage pour le compte de la CUCM (71)

Sur la commune de Saint-Vallier (71), les parcelles cadastrées :

- section BC n°790, d'une superficie de 86a 92ca,
- section BC n°792, d'une superficie de 25a 96ca,

Pour un montant de 375 000,00 €, au profit de la SEMCIB.

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.

Pour extrait conforme,

Le Président,

Philippe ALPY