

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

ID : 025-493901102-0240926-DEL2024_61_CA-DE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 26 septembre 2024

Délibération n°61

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents ou représentés : 25

Nombre de votants : 25

Vote pour : 25

Vote contre :

Abstention :

Date de convocation : 09 septembre 2024

Membres présents :

Président : M. ALPY

Conseil Départemental du Doubs /Jura : M. BILLOT - Mme CHOUX - M. DALLAVALLE - Mme GUYEN - Mme HAHLEN - M. MAIRE DU POSET - Mme ROGEBOZ

Communautés d'agglomération, urbaines : Mme BARTHELET - M. BOURQUIN - M. BODIN - M.FROEHLI - M. LIME - M. MICHAUD - Mme PRESSE - Mme SAUMIER

Communautés de communes : M. ALPY - M. BOUVERET - M. BRAND - M. JOUVIN - M. FAIVRE-PIERRET - Mme ROGNON

Membres excusés et représentés :

Conseil Départemental du Doubs / Jura : M. BEAUDREY (pouvoir à M. ALPY) - Mme BRAND (pouvoir à Mme GUYEN) - M. MOLIN (pouvoir à M. MAIRE DU POSET)

OBJET : MODIFICATIONS DE RETROCESSIONS

❖ Une rétrocession validée lors du Conseil d'administration en date du 21 juin 2024 fait l'objet d'une modification : l'attributaire de la parcelle est la Commune de Nanchez, au prix de l'estimation France Domaine.

En conséquence, il convient de la modifier comme suit :

Rétrocession partielle de l'acquisition CULETTO dans le cadre de la rétrocession partielle de l'opération n°931 intitulée "Acquisition bâtiment Ane en Vadrouille + terrain", portage pour le compte de la Commune de NANCHEZ (39)

Suivant acte de vente en date du 4 août 2022, l'EPF a acquis, pour le compte de la commune de Nanchez un bien bâti sis 36 route principale à Nanchez cadastré :

- section A n°997 d'une contenance de 51a 03ca,
- section ZB n°133 d'une contenance de 11a 88ca,

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de 230 000 euros.

Suite à une division parcellaire, la parcelle cadastrée section ZB n°133 a été divisée en 3 parcelles cadastrées :

- Section ZB n°184 d'une superficie de 8a 39ca,
- Section ZB n°185 d'une superficie de 1a 50ca,
- Section ZB n°186 d'une contenance de 70ca (non mesurée).

Par courrier du 2 mai 2024, la Commune de Nanchez a fait connaître son souhait de voir rétrocéder une partie de ce bien à son profit, à savoir les parcelles cadastrées :

- Section ZB n°184 d'une superficie de 8a 39ca,
- Section ZB n°185 d'une superficie de 1a 50ca,

L'objet de cette rétrocession est conforme à l'objet de la convention opérationnelle signée entre l'EPF et la Commune de Nanchez en date du 18 juillet 2022 à savoir : maîtriser le foncier de l'opération intitulée « Acquisition bâtiment Ane en vadrouille + terrain » dans le cadre d'une opération d'habitat.

Selon l'article 3 de la convention opérationnelle citée ci-dessus, la Commune de Nanchez 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 2024-39130-38308 du 28/06/2024.

De ce fait, cette rétrocession doit avoir lieu au prix d'acquisition hors taxes de **19 780 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 7 décembre 2022 fait l'objet d'une modification : 3 parcelles non bâties et non constructibles, en nature de taillis, sont à ajouter, sans modification du prix, permettant la rétrocession totale de l'opération.

En conséquence, il convient de la modifier comme suit :

Rétrocession partielle 2 de l'acquisition MHPS KONECRANES dans le cadre de la rétrocession totale 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.

Suite à une troisième division parcellaire, 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 superficie 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 cadastrées section BC n°789 d'une superficie de 1ha 15a 56ca, section BC n°791 d'une superficie de 76a 13ca et section BC n°793 d'une superficie de 9a 16ca ont fait l'objet d'une rétrocession partielle 3 pour un montant de 375 000 € HT, les parcelles cadastrées section BC n°790 d'une superficie de 86a 92ca et section BC n°792 d'une superficie de 25a 96ca ont fait l'objet d'une rétrocession partielle 4 pour un montant de 375 000 € HT

Par courriel du 16 novembre 2022, complété par un courriel du 10 juin 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 suivantes :

- 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,
- Section BC n°782 d'une contenance de 75a 81ca,
- Section BC n°576 d'une contenance de 32a 50ca,
- Section BC n°588 d'une contenance de 1ha 84a 43ca,
- Section BC n°737 d'une contenance de 29a.

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 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 dans un avis référencé 3810043 en date du 26 avril 2021.

De ce fait, cette rétrocession doit avoir lieu au prix d'acquisition hors taxes de 750 000,00 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 juin 2024 fait l'objet d'une modification : modification de la surface vendue et baisse du prix de vente car les cuves hydrocarbures de la station-service sont percées.

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

Rétrocession partielle de l'acquisition SCI BROC dans le cadre de la rétrocession partielle de l'opération n°952 intitulée "Acquisition d'un bâtiment à vocation commerciale - implantation d'une cantine scolaire et d'un centre périscolaire", portage pour le compte de la Commune de Monéteau (89)

Suivant acte de vente en date du 15 décembre 2023, l'EPF a acquis une propriété bâtie sise à Monéteau, pour le compte de la Commune de Monéteau. Il s'agit des parcelles cadastrées :

- section AD numéro 432 sise lieu-dit "Champ Saint Père" d'une superficie de 1a 79ca
- section AD numéro 434 sise lieu-dit "3 rue de la Commanderie" d'une superficie de 2a 25ca
- section AD numéro 438 sise lieu-dit "Champ Saint Père" d'une superficie de 48ca
- section AD numéro 443 sise lieu-dit "1 rue de la Commanderie" d'une superficie de 81a 94ca.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de 1 380 000,00 €.

Par courriel du 2 avril 2024, la Commune de Monéteau a fait connaître son souhait de voir rétrocéder partiellement ce bien au profit de la SAS CORAIL. Il s'agit d'une fraction de la parcelle cadastrée section AD n°443 d'une surface d'environ 7a 02ca.

L'objet de cette rétrocession est conforme à l'objet de la convention opérationnelle signée entre l'EPF et la Commune de Monéteau en date du 3 février 2023 à savoir : maîtriser le foncier de l'opération intitulée "Acquisition d'un bâtiment à vocation commerciale - implantation d'une cantine scolaire et d'un centre périscolaire".

Selon l'article 3 de la convention opérationnelle citée ci-dessus, la Commune de Monéteau 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 rendu un avis référencé 2024-89263-66853 en date du 24/09/2024

De ce fait, cette rétrocession doit avoir lieu au prix d'acquisition hors taxes de 5 000 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 08 avril 2021 fait l'objet d'une modification : modification de l'acquéreur (uniquement CCPF) et modification du statut de la rétrocession (totale).

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

Rétrocession totale de l'acquisition CHS dans le cadre de la rétrocession totale de l'opération n°516 intitulée "Maison de santé", portage pour le compte de la Communauté de Communes Puisaye-Forterre (89).

Suivant acte de vente en date du 16 octobre 2019, l'EPF a acquis, pour le compte de la Communauté de Communes Puisaye Forterre un immeuble sis 3-5 rue du Pont Capureau à Toucy et cadastré :

- section AD n°325 d'une contenance de 31ca.
- section AD n°326 d'une contenance de 02a 09ca.
- section AD n°328 d'une contenance de 37ca.
- section AD n°282 d'une contenance de 78ca.

- section AD n°284 d'une contenance de 32ca.
- section AD n°327 d'une contenance de 39ca.
- section AD n°393 d'une contenance de 02a 75ca.
- section AD n°442 d'une contenance de 02a 61ca.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de 100 000 euros.

Par courriel du 24 septembre 2024, la Communauté de Communes Puisaye Forterre 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 Puisaye Forterre en date du 21 mai 2019 à savoir : maîtriser le foncier de l'opération intitulée « Maison de santé » dans le cadre d'une opération d'équipements publics.

Selon l'article 3 de la convention opérationnelle citée ci-dessus, la Communauté de Communes Puisaye Forterre 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 rendu un avis référencé 2018-70310-C1332 en date du 03/12/2018.

De ce fait, cette rétrocession doit avoir lieu au prix d'acquisition hors taxes de 100 000 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

PREND CONNAISSANCE ET APPROUVE

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

Rétrocession partielle de l'acquisition CULETTO dans le cadre de la rétrocession partielle de l'opération n°931 intitulée "Acquisition bâtiment Ane en Vadrouille + terrain", portage pour le compte de la Commune de NANCHEZ (39)

Sur la commune de Nanchez, les parcelles cadastrées :

- Section ZB n°184 d'une superficie de 8a 39ca,
- Section ZB n°185 d'une superficie de 1a 50ca,

Pour un montant de 19 780 € et au profit de la Commune de Nanchez. 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 2 de l'acquisition MHPS KONECRANES dans le cadre de la rétrocession totale 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°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,
- Section BC n°782 d'une contenance de 75a 81ca,
- Section BC n°576 d'une contenance de 32a 50ca,
- Section BC n°588 d'une contenance de 1ha 84a 43ca,
- Section BC n°737 d'une contenance de 29a.

Pour un montant de 750 000 € et 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.

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

ID : 025-493901102-20240926-DEL2024_61_CA-DE



Rétrocession partielle de l'acquisition SCI BROU dans le cadre de la rétrocession partielle de l'opération n°952 intitulée "Acquisition d'un bâtiment à vocation commerciale - implantation d'une cantine scolaire et d'un centre périscolaire", portage pour le compte de la Commune de Monéteau (89)

Sur la Commune de Monéteau, la fraction de la parcelle cadastrée section AD n°443 d'une surface d'environ 7a 02ca pour un montant de 5 000 € au profit de la SAS CORAIL. 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 totale de l'acquisition CHS dans le cadre de la rétrocession totale de l'opération n°516 intitulée "Maison de santé", portage pour le compte de la Communauté de Communes Puisaye-Forterre (89).

Sur la commune de Toucy, les parcelles cadastrées :

- section AD n°325 d'une contenance de 31ca.
- section AD n°326 d'une contenance de 02a 09ca.
- section AD n°328 d'une contenance de 37ca.
- section AD n°282 d'une contenance de 78ca.
- section AD n°284 d'une contenance de 32ca.
- section AD n°327 d'une contenance de 39ca.
- section AD n°393 d'une contenance de 02a 75ca.
- section AD n°442 d'une contenance de 02a 61ca.

Pour un montant de 100 000 euros, au profit de la Communauté de Communes Puisaye-Forterre (89). 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

