

**SEANCE DU
7 NOVEMBRE 2024**

**RAPPORT N° V-1
24SGADB0079**

**Nombre de conseillers en exercice :
25**

**Nombre de conseillers présents :
16**

**Date de convocation :
31 octobre 2024**

**Date d'affichage :
8 novembre 2024**

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 07 novembre à quatorze heures trente le Bureau communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance Technopôle hub&go (Salle d'exposition) - 71200 LE CREUSOT , sous la présidence de **M. David MARTI, président.**

ETAIENT PRESENTS :

Mme Evelyne COUILLEROT - M. Jean-Marc FRIZOT - M. Jean-François JAUNET - M. Georges LACOUR - Mme Monique LODDO - Mme Isabelle LOUIS - M. Daniel MEUNIER - M. Philippe PIGEAU - Mme Montserrat REYES - M. Guy SOUVIGNY

VICE-PRESIDENTS

M. Jean-Paul BAUDIN - M. Bernard DURAND - M. Bernard FREDON - M. Gérard GRONFIER - M. Jean-Paul LUARD -

CONSEILLERS DELEGUES

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. Roger BURTIN
Mme Frédérique LEMOINE
M. CASSIER (pouvoir à M. PIGEAU)
Mme FALLOURD (pouvoir à Mme COUILLEROT)
M. GANE (pouvoir à Mme REYES)
M. GOMET (pouvoir à M. LACOUR)
M. LAGRANGE (pouvoir à M. MEUNIER)
Mme PICARD (pouvoir à M. LUARD)
M. PINTO (pouvoir à M. DURAND)

SECRETAIRE DE SEANCE :

M. Georges LACOUR

**OBJET:
LE CREUSOT - Quartier Saint-Charles -
Rachat partiel d'une opération en portage
foncier par l'EPF BFC**

**Nombre de Conseillers ayant pris
part au vote: 23**

**Nombre de Conseillers ayant voté
pour : 23**

Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0

**Nombre de Conseillers s'étant
abstenus : 0**

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 7**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 2**



Le BUREAU de la COMMUNAUTE URBAINE du CREUSOT MONTCEAU-LES-MINES,

Compétent en application de la délibération du conseil de communauté en date du 2 octobre 2024, devenue exécutoire le 3 octobre 2024, donnant délégation de compétences au bureau et au président, conformément à l'article L.5211-10 du Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.1111-1 sur l'acquisition à l'amiable des biens immobiliers par les personnes publiques,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 26 septembre 2017, devenue exécutoire le 28 septembre 2017, par laquelle la Communauté Urbaine a demandé à adhérer à l'Etablissement Public Foncier du Doubs BFC,

Considérant que délibération du 2 octobre 2024 susvisée porte notamment sur la « passation et signature de convention à intervenir avec l'Etablissement Public Foncier pour autoriser ce dernier à mener les négociations et à faire son affaire des acquisitions réalisées pour le compte de la CUCM »,

Considérant la convention opérationnelle conclue avec l'EPF le 24 mai 2019 et ses avenants n°1, 2 et 3, en date de novembre 2020, février et septembre 2023, encadrant l'intervention de ce dernier dans le cadre de l'acquisition de la maîtrise foncière nécessaire à la rénovation de l'ilot urbain dégradé n°1, quartier Saint-Charles, sur la commune de LE CREUSOT (opération n°424),

Le rapporteur expose :

« La Communauté Urbaine a sollicité l'Etablissement Public Foncier (EPF) dans le cadre d'un portage foncier en vue de procéder à la réhabilitation de l'ensemble de l'ilot urbain dégradé n°1, quartier Saint Charles, sur la commune de LE CREUSOT pour un projet de maintien d'une offre de logements.

Les conditions générales d'intervention de l'EPF sont régies par les articles du code de l'urbanisme, et précisées par son règlement intérieur. Une convention opérationnelle qui fixe les conditions particulières de l'opération n°424, a été conclue entre la Communauté Urbaine et l'EPF.

Suite à la signature de la convention opérationnelle et de ses avenants, l'EPF a acquis pour le compte de la Communauté Urbaine les biens suivants :

- Parcelle cadastrée section AO n°13, 17 rue Maréchal Foch, en date du 19/06/2019 – OP424ACQ001 ;
- Parcelles cadastrées section AO n°445, 446 et 448, 9, 11 et 13 rue Maréchal Foch, en date du 16/06/2019 - OP424ACQ002 ;
- Parcelle cadastrée section AO n°395, 16 rue des martyrs de la libération, en date du 19/10/2021 - OP424ACQ003 ;
- Parcelle cadastrée section AO n°37, 19 rue Maréchal Foch, en cours d'acquisition – OP424ACQ004;
- Parcelle cadastrée section AO n°36, 19 A, rue Maréchal Foch, en date du 11/06/2021 - OP424ACQ005 ;
- Parcelle cadastrée section AO n°448, 13, rue Maréchal Foch (1 lot), en date du 27/10/2021 - OP424ACQ006 ;
- Parcelle cadastrée section AO n°489 (ex n°32 pour partie), 26 rue des martyrs de la libération, en date du 23/09/2023 – OP424ACQ0010;
- Parcelle cadastrée section AO n°33 pour partie, 24 rue des martyrs de la libération, en cours d'acquisition – OP424ACQ011

Selon l'article 3 de la convention opérationnelle citée ci-dessus, la Communauté Urbaine 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'acte, de notaire, diagnostic, géomètre...), des indemnités de toute nature versées aux propriétaires, locataires ou ayant 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.

Le pôle d'évaluation domaniale (France Domaine) a estimé le prix d'acquisition de ces biens.

Le projet de la Communauté Urbaine étant sur le point de se réaliser sur une partie des parcelles en portage par l'EPF, la CUCM souhaitant en effet lancer des travaux de démolition de quelques éléments bâtis pour ouvrir l'îlot sur les rues adjacentes, il est donc proposé de demander à l'EPF la rétrocession d'une partie des parcelles en portage dans le cadre de cette opération, à savoir :

- Parcelle cadastrée section AO n°13, 17 rue Maréchal Foch – OP424ACQ001 ;
- Parcelle cadastrée section AO n°395, 16 rue des martyrs de la libération, en date du 19/10/2021 - OP424ACQ003 ;
- Parcelle cadastrée section AO n°36, 19 A, rue Maréchal Foch, en date du 11/06/2021 - OP424ACQ005 ;
- Parcelle cadastrée section AO n°489 (ex n°32 pour partie), 26 rue des martyrs de la libération, en date du 23/09/2023 – OP424ACQ00010;
- Parcelle cadastrée section AO n°37, 19 rue Maréchal Foch, en cours d'acquisition – OP424ACQ004;
- Parcelle cadastrée section AO n°33 pour partie, 24 rue des martyrs de la libération, en cours d'acquisition – OP424ACQ011

La rétrocession s'effectuera au profit de la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau-Les-Mines.

Elle aura lieu moyennant le prix d'acquisition payé par l'EPF, majoré des frais engagés, dont la liste non exhaustive est la suivante (certains coûts étant calculés en fonction de la date de signature de rétrocession) diminué des loyers perçus et à percevoir :

- Pour la parcelle cadastrée section AO n°13, 17 rue Maréchal Foch – OP424ACQ001 :
 - Prix d'acquisition initial : 90 000 euros
 - Frais de négociation à l'acquisition : 5 850 euros
 - Frais d'acte notarié initiaux : 2 394,23 euros
 - Soit un prix de rétrocession global de 98 244,23 € HT
- Pour la parcelle cadastrée section AO n°395, 16 rue des Martyrs de la Libération - OP424ACQ003 :
 - Prix d'acquisition initial : 130 000 euros
 - Frais d'acte notarié initiaux : 2 618,29 euros
 - Travaux (dégâts des eaux) : 5325,52 euros – 4378,78 euros d'indemnités d'assurance
 - Autres frais : 51,65 euros
 - Soit un prix de rétrocession global de 133 616,68 € HT

Ce bâtiment a perçu des loyers à hauteur de 14 291,16 euros (jusqu'en octobre 2023) qui sont à déduire du prix de rétrocession. Le montant des loyers perçus sera donc à réactualiser au moment de la rétrocession effective.

- Pour la parcelle cadastrée section AO n°36, 19 A rue Maréchal Foch – OP424ACQ005 :
 - Prix d'acquisition initial : 17 000 euros
 - Frais d'acte notarié initiaux : 1 344,16 euros
 - Soit un prix de rétrocession global de 18 344,16 € HT
- Pour la parcelle cadastrée section AO n°489 (ex n°32 pour partie), 26 rue des martyrs de la libération – OP424ACQ010 :
 - Prix d'acquisition initial : 8 200 euros
 - Frais d'acte notarié initiaux : 1074,86 euros
 - Frais de géomètre charge acquéreur (prévus dans la DIA) : 926,64 euros
 - Frais de clôture charge acquéreur (prévus dans la DIA) : 4 772,40 euros
 - Soit un prix de rétrocession global de 14 973,90 € HT
- Pour la parcelle cadastrée section AO n°33 pour partie, 24 rue des martyrs de la libération – OP424ACQ011 :

- Prix d'acquisition initial : 2 170 euros
- Frais d'acte notarié initiaux : 271,23 euros
Soit un prix de rétrocession global de 2441,23 € HT

- Pour la parcelle cadastrée section AO n°37, 19 rue Maréchal Foch – OP424ACQ004 :
 - Prix d'acquisition initial : 33 000 euros
 - Frais d'acte notarié initiaux : 1442 euros
Soit un prix de rétrocession global de 34442 € HT

Au cas où l'avis d'imposition de la taxe foncière pour l'année en cours viendrait à être appelé auprès de l'EPF, la CUCM s'engage à rembourser cette taxe à l'EPF à première demande.

Le cas échéant, une taxe sur la valeur ajoutée pourra être appliquée.

Il conviendra également de procéder au paiement du solde des frais de portage dû lors de la signature de l'acte de rétrocession.

Ces acquisitions auront donc lieu à un prix global approximatif, qui, en toute hypothèse, ne pourra excéder 300 000,00 € HT.

La CUCM s'engage également à rembourser les frais éventuels qui seraient réglés par l'EPF postérieurement à l'acte notarié de rétrocession.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE BUREAU,
Après en avoir débattu,
Après en avoir délibéré,
DECIDE

- De demander à l'EPF la rétrocession des biens en portage aux prix et conditions visés ci-dessus au profit de la Communauté Urbaine ;
- D'autoriser Monsieur le Président, ou l'élue ayant reçu délégation de signature, à signer l'acte notarié de rachat et tout document s'y rapportant.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 8 novembre 2024
et publié, affiché ou notifié le 8 novembre 2024

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La vice-présidente,

Evelyne COUILLEROT



LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La vice-présidente,

Evelyne COUILLEROT

