

SEANCE DU
4 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT N° III-1
25SGADB0105

Nombre de conseillers en exercice :
25

Nombre de conseillers présents :
11

Date de convocation :
28 novembre 2025

Date d'affichage :
5 décembre 2025

OBJET:
LE CREUSOT - Quartier Saint-Charles -
demande de rachat partiel d'une opération en
portage foncier à l'Etablissement Public
Foncier Doubs BFC

Nombre de Conseillers ayant pris
part au vote: 16

Nombre de Conseillers ayant voté
pour : 16

Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0

Nombre de Conseillers s'étant
abstenus : 0

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 5**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 9**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le 04 décembre à quatorze heures trente le Bureau communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance Technopole hub&go- 71200 LE CREUSOT , sous la présidence de **M. David MARTI, président.**

ETAIENT PRESENTS :

M. Jean-François JAUNET - Mme Isabelle LOUIS - M. Yohann CASSIER - M. Georges LACOUR - M. Philippe PIGEAU - M. Jean-Claude LAGRANGE

VICE-PRESIDENTS

M. Bernard FREDON - Mme Jeanne-Danièle PICARD - M. Gérard GRONFIER - M. Bernard DURAND

CONSEILLERS DELEGUES

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

Mme Evelyne COUILLEROT
M. Jean-Marc FRIZOT
Mme Montserrat REYES
M. Jérémy PINTO
Mme Frédérique LEMOINE
M. Guy SOUVIGNY
M. Sébastien GANE
Mme Pascale FALLOURD
M. Roger BURTIN
M. MEUNIER (pouvoir à M. MARTI)
Mme LODDO (pouvoir à Mme LOUIS)
M. GOMET (pouvoir à Mme PICARD)
M. BAUDIN (pouvoir à M. JAUNET)
M. LUARD (pouvoir à M. LACOUR)

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme Frédérique LEMOINE



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 la délégation du 2 octobre 2024 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, 3 et 4, en date de novembre 2020, février et septembre 2023, octobre 2025, 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'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.

À la suite de la signature de la convention opérationnelle et de ses avenants, l'EPF a acquis pour le compte de la Communauté Urbaine un certain nombre de biens.

Après formulation d'une première demande de rétrocession partielle auprès de l'EPF, la Communauté Urbaine a acquis par acte notarié en date du 19 décembre 2024, les biens suivants :

- 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

L'EPF BFC est encore propriétaire pour le compte de la CUCM, dans le cadre de cette opération n°424, des biens suivants :

- 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°448, 13, rue Maréchal Foch (1 lot), en date du 27/10/2021 - OP424ACQ006 ;
- Parcelle cadastrée section AO n°394, 18 rue des martyrs de la libération, en date du 10/01/2025 - OP424ACQ009.

Aujourd'hui, la Communauté Urbaine veut poursuivre le programme de démolition de certains éléments bâtis pour ouvrir l'îlot sur la rue des Martyrs de la Libération.

Il est donc proposé de demander à l'EPF la rétrocession de la parcelle cadastrée section AO n°394, 18, rue des martyrs de la libération – OP424ACQ009.

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 indemnisations de toutes natures 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.

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 la rétrocession) :

- Pour la parcelle cadastrée section AO n°394, 18 rue des martyrs de la Libération :
 - Prix d'acquisition initial : 90 000,00 euros
 - Frais d'acte notarié initiaux : 2518,34 euros
 - Travaux : 5819,30 euros
 - Charges et dépenses diverses : 520 euros

Soit un prix de rétrocession global approximatif de 98 857,64 € HT

Ce bâtiment a perçu des loyers à hauteur de 7440,00 euros (jusqu'en octobre 2025) qui sont à déduire du prix de rétrocession.

Le montant des loyers perçus sera à actualiser au moment de la rétrocession effective.

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.

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,
Etant précisé que Madame Evelyne COUILLEROT, Madame Frédérique LEMOINE,
Madame Montserrat REYES et Monsieur Guy SOUVIGNY
intéressés à l'affaire n'ont pas pris part au vote
DECIDE

- De demander à l'EPF la rétrocession du bien en portage cadastré section AO n°394, sis 18, rue des Martyrs de la Libération, sur la commune de LE CREUSOT (référence OP424ACQ009), au 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 5 décembre 2025
et publié, affiché ou notifié le 5 décembre 2025

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE PRESIDENT,
David MARTI



LE PRESIDENT,
David MARTI



La secrétaire de séance,
Frédérique LEMOINE

