

## POINT 12 : PROJET DE DÉLIBÉATION – DCM20260427-12

### PROJET DE VENTE DES PARCELLES DU 50 ET 46 RUE D'AUDINCOURT – DEMANDE DE RACHAT TOTAL DES BIENS EN PORTAGE FONCIER A L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DU DOUBS BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ (E.P.F.)

Monsieur le Maire expose :

**Vu** le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29 et suivants,

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 213-11 et L. 300-1 et suivants,

**Considérant** que la commune a sollicité l'EPF dans le cadre d'un portage foncier des différentes parcelles AB 469, AB 470, AB 255 et AB 256, situées 50 rue d'Audincourt ; parcelles situées dans le champ des OAP inscrites dans le PLU de la collectivité « OAP entrée de ville secteur A »

**Considérant** que la commune a sollicité l'EPF dans le cadre d'un portage foncier de la parcelle AB 389 située, 46 rue d'Audincourt ; parcelle située dans le champ des OAP inscrites dans le PLU de la collectivité « OAP entrée de ville secteur B ».

**Considérant** que les conditions générales d'intervention de l'EPF sont régies par les articles du code de l'urbanisme, et précisées par son règlement intérieur. Des conventions opérationnelles, qui fixent les conditions particulières des opérations, ont été conclues entre la commune et l'EPF

- le 3 mai 2021 pour le 50 rue d'Audincourt (parcelle AB 469), convention n°805, avenant n°1 signé le 28 février 2022 (parcelles AB 470, AB 255 et AB 256), avenant n°2 signé le 22 décembre 2022, avenant n°3 de prolongation de délai signé le 21 juillet 2025
- le 12 avril 2023 pour le 46 rue d'Audincourt, convention n°673

**Considérant** que par deux délibérations du conseil municipal en date des 13 avril 2021 et 11 avril 2023, la Commune de Seloncourt, a délégué à L'EPF l'exercice du droit de négocier, d'acquérir, de gérer transitoirement et de rétrocéder les biens correspondants à la commune de Seloncourt ou à tout autre opérateur désigné par elle,

**Considérant** que, suite à la signature des différentes conventions opérationnelles, l'EPF a acquis, pour le compte de la commune, les biens alors cadastrés :

- Section AB 469, lieudit rue d'Audincourt, d'une contenance de 20a 29ca, en vue d'y réaliser de la construction de logements (118 k€), le 1er septembre 2021,
- Section AB 470, AB 255, AB 256, lieudit rue d'Audincourt, d'une contenance de 5a 52ca, 1.27ca et 1a 27ca, en vue d'y réaliser de la construction de logements (26 k€), le 12 octobre 2022
- Section AB 389, lieudit rue d'Audincourt, d'une contenance de 51a 59ca, en vue d'y réaliser de la construction de logements (385 k€), le 25 octobre 2023,

**Considérant** que la commune de Seloncourt est carencée en logements sociaux, qu'il existe une demande forte de logement type villa génération avec un espace commun, une demande importante de maison de plein pied, un manque de logement sénior social,

**Considérant** que, selon l'article 3 des conventions opérationnelles citées ci-dessus, la commune de Seloncourt 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,

**Considérant** que le nouveau règlement intérieur adopté le 3 décembre 2025 dans son article 12-1 indique que le prix de rétrocession est calculé en ajoutant au prix global la participation aux frais de portage,

**Considérant** que le prix global de rétrocession est composé du prix d'acquisition, des frais d'acquisition (frais d'actes, notaire, diagnostic, géomètre...), du solde des frais de gestion externalisés (gestion des biens, impôts...) et que la revente des biens ne peut donc se réaliser qu'au prix d'acquisition majoré des frais engagés par l'EPF sur ces biens,

**Considérant** que France Domaine a estimé la valeur vénale des biens par des avis successifs en date du 20/07/2021, 14/01/2026,

Il est donc proposé au Conseil Municipal de demander à l'EPF la rétrocession des biens indiqués ci-dessus dans les conditions suivantes :

**La vente s'effectuera au profit de la société Welcome Habitat, promoteur immobilier ;**

Dans ce cas,

- Elle aura lieu moyennant le prix de 231 000 € HT tel que convenu entre la commune de Seloncourt et l'acquéreur, taxe sur la valeur ajoutée en vigueur en sus, le cas échéant.
- Suivant l'échéancier ci-après :
  - 1<sup>ère</sup> partie de la parcelle AB 389 (OP 673), prix de 20 000 € ht sur l'année 2026
  - 2<sup>ème</sup> partie de la parcelle AB 389 (OP 673), prix de 75 000 € ht sur l'année 2026 ou 2027
  - Parcelles AB 469, AB 470, AB 255 et AB 256 (OP 805), prix de 136 000 € ht sur l'année 2026 ou 2027
- Cette vente reste soumise aux délivrances des permis de construire correspondants,
- La commune reste redevable du reste à charge auprès de l'EPF,

En sus, le cas échéant, taxes, frais et indemnités de toutes sortes dont la liste non exhaustive est rappelée ci-après (article 12-1 du règlement intérieur de l'EPF).

Les frais de portage arrêtés au jour de l'acte de vente viendront clôturer le portage et restent également à la charge de la commune.

La commune s'engage alors à rembourser ce restant dû à l'EPF à première demande ainsi que les frais éventuels qui seraient réglés par l'EPF postérieurement à l'acte notarié de rétrocession, et d'émettre le mandat correspondant à réception de l'avis des sommes à payer.

- L'acte de vente notarié au profit du tiers acquéreur devra inclure :
  - Une clause de préférence au profit de la commune de Seloncourt, en cas de revente totale ou partielle du bien,
  - Une obligation de réalisation du projet tel que présenté et validé,
  - La soumission à autorisation préalable du conseil municipal de toute modification substantielle du projet ou de la destination du bien ;

**À défaut pour l'EPF de revendre les biens à la société Welcome Habitat dans les conditions précitées, la commune s'engage au rachat moyennant le prix de rétrocession contractuel, dont la liste non exhaustive est la suivante (certains coûts étant calculés en fonction de la date de signature de rétrocession) :**

- Prix d'acquisition initial : 529 000,00 euros
- Frais d'acte notarié initiaux : 16 092,36 euros

Les taxes foncières et divers frais de portage sont payés chaque année par la commune de Seloncourt,

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 et des taxes foncières dus lors de la signature de l'acte de rétrocession.

Au cas où des frais éventuels seraient réglés par l'EPF postérieurement à l'acte notarié de rétrocession, la commune s'engage alors à les rembourser à première demande.

Il est enfin précisé que suite à l'incendie volontaire de la maison sise au 46 rue d'Audincourt en juillet 2025, l'EPF a mandaté un avocat afin de pouvoir intervenir dans la procédure et demander réparation du préjudice subi.

Le cas échéant, l'indemnité sera reversée par l'EPF à la commune.

La Commission Urbanisme, réunie le 08 avril 2026, a donné un avis favorable avec une abstention.

Le Conseil Municipal, l'exposé du maire entendu, après en avoir valablement délibéré, **A** de ses membres présents ou représentés, **DÉCIDE :**

- **DE DEMANDER** à l'EPF la rétrocession des biens en portage dépendant des opérations 805 et 673, au prix global de 231 000 € HT dans les conditions visées ci-dessus au profit de la société Welcome Habitat. Dans le cas contraire, la rétrocession s'effectuera alors au profit de la commune de Seloncourt au prix contractuel visé ci-dessus.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte, convention ou document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération, notamment avec l'EPF Doubs BFC.

- **APPROUVE**, le cas échéant, que le règlement du restant dû à l'EPF Doubs BFC est à la charge de la commune, d'un montant de 314 092.36 € HT, ainsi que les frais de portage et taxes foncières et frais divers pour clôturer cette opération. Les crédits seront inscrits au budget primitif 2027, aux chapitres et articles correspondants, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une délibération budgétaire complémentaire.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.  
Pour extrait conforme,

**Le Maire,**  
**Mathieu GAGLIARDI**