

**Département du Doubs**  
**Arrondissement de MONTBELIARD**  
**Canton de VALENTIGNEY**

**Commune de VALENTIGNEY 25700**

**EXTRAIT n° 2025-26**

**du Registre des Délibérations du Conseil Municipal**  
**Séance du 5 mars 2025**

L'An Deux Mille Vingt-Cinq, le 5 mars 2025, le Conseil Municipal de la Commune de VALENTIGNEY s'est réuni, en mairie, salle du conseil à Valentigney, à dix-neuf heures trente, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Philippe GAUTIER, Maire.

**Nbre de Conseillers  
Municipaux en  
exercice : 33**

**Nbre de membres  
présents : 23**

**Présents :** MM. Mmes. Philippe GAUTIER. Denis NEDEZ. Lise VURPILLOT. Jean-Claude HERARD. Arnaud PAVILLARD. Maud PELISSIER. Arnaud JACQUOT. Martine MICHAUD. Georgette CUENOT. Roland GAMBERI. Gérard PATEREK. Elisabeth COQU. Armando LOPES. Nourredine DRAYAF. Stéphanie GAUTIER. Claudia FERNANDES. Anne-Lise GARCIA. Thierry MAILLOT. Marie HUGONIOT. Daniel FERNANDES. Gabrielle MANZINALLI. Dominique DANGEL. Philippe CURIE.

**Nbre de suffrages  
exprimés : 24**

**Excusés :** Mme. PARROT. Jean-François HEIL. Pierre MOSSINA

**Absents :** Valère NEDEY. Nadine MERCIER. Omar RABEL. Claude-Françoise SAUMIER. Stéphanie BOURQUIN. Jean-Louis RENGGLI. Saniye AKDEMIR

**Pouvoirs :** Catherine PARROT pouvoir à Denis NEDEZ

Jean-François HEIL pouvoir à Stéphanie BOURQUIN

Pierre MOSSINA pouvoir à Claude-Françoise SAUMIER

**DATE D'ENVOI DE LA CONVOCATION :** le 26 février 2025

**Secrétariat de séance :** il a été procédé, conformément à l'article L. 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le Conseil, Monsieur Gérard PATEREK ayant obtenu l'unanimité des suffrages, a été élu pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Le Procès-Verbal de la séance du 29 janvier dernier est adopté à L'UNANIMITE des voix présentes et représentées.

Accusé de réception en préfecture  
025-212505804-20250305-2025-26-DE  
Date de télétransmission : 11/03/2025  
Date de réception préfecture : 11/03/2025

**DEMANDE DE RACHAT TOTAL DE PLUSIEURS BIENS EN PORTAGE FONCIER A L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS (EPF)**

.../...

## *Extrait du registre des délibérations n°2025-26*

### **DEMANDE DE RACHAT TOTAL DE PLUSIEURS BIENS EN PORTAGE FONCIER A L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC (EPF)**

L'Etablissement Public Foncier Doubs Bourgogne Franche-Comté (EPF) est un outil de maîtrise foncière au service des collectivités adhérentes. Il acquiert des terrains et propriétés pour leurs comptes et en assure le portage pendant une durée de 4 ans renouvelables. Les conditions générales d'intervention de l'EPF sont régies par le code de l'urbanisme et précisées par son règlement intérieur.

Le 27 octobre 2008, la ville a signé avec l'EPF une convention opérationnelle intitulée « Redynamisation du centre-ville ».

Le 22 janvier 2018, une nouvelle convention opérationnelle a été signée dans le cadre de l'opération n°401 (sites Grands Gravieres et centre-ville), avec la signature successive de 3 avenants :

- Avenant n°1 : acquisition de la propriété 1 rue Carnot, cadastrée section BK n°174
- Avenant n°2 : acquisition de la propriété 27 rue Villedieu, cadastrée section BL n°3
- Avenant n°3 : acquisition de la propriété 8 Grande Rue, cadastrée section BK n°182, 183 et 184.

Dans le cadre du projet de réhabilitation du cœur de ville, le 28 septembre 2022, un avenant n°4 était signé pour l'acquisition des propriétés restantes de l'îlot centre-ville, soit les parcelles suivantes :

- Parcelle BK n°171 – 5 rue Carnot : immeuble en copropriété composé de deux cellules commerciales au rez-de-chaussée et de 2 appartements à l'étage. Ce bien a été acquis par l'EPF le 13 décembre 2022,
- Parcelle BK n°169 – 7 rue Carnot : maison d'habitation acquise par l'EPF le 12 juillet 2023,
- Parcelle BK n°185 – 6 Grande Rue : immeuble en copropriété composé d'un local commercial au rez-de-chaussée et de deux appartements à l'étage. Le local commercial a été acquis en direct par la ville le 3 mai 2024 et les deux appartements acquis par l'EPF le 27 avril 2023 et le 11 janvier 2024,
- Parcelle BK n°186 – 4 Grande Rue : appartement à l'étage constituant la partie de copropriété non maîtrisée par la commune, le local commercial du rez-de-chaussée appartenant déjà à la ville. Ce bien a été acquis par l'EPF le 8 septembre 2023.

Dans le cadre de la réhabilitation du cœur de ville, l'îlot mairie va être complètement restructuré. Cette transformation s'accompagne de la démolition d'une partie des bâtiments et de la construction de nouveaux immeubles accueillant commerces et logements.

La restructuration de l'îlot centre-ville se réalisera en 3 phases :

- **Phase 1 :**
  - Lot brasserie, lot d'une superficie d'environ 900 m<sup>2</sup> bordant la mairie et la Place Emile Peugeot : démolition des bâtiments existants et création de logements dans les niveaux supérieurs, et au rez-de-chaussée d'une brasserie et de surfaces commerciales

- Lot chapellerie, lot d'une superficie d'environ 500 m<sup>2</sup> à l'angle de la rue Villedieu et de la rue Carnot : démolition d'un bâtiment et réhabilitation de 2 logements et de 2 surfaces commerciales
- **Phase 2** - Grande Rue : démolition des bâtiments existants et construction de logements à l'étage et de surfaces commerciales en rez-de-chaussée
- **Phase 3** – rue Carnot : démolition des bâtiments existants et construction de logements à l'étage et de surfaces commerciales en rez-de-chaussée.

La maîtrise foncière des surfaces à projet de l'îlot cœur de ville est aujourd'hui totale, les biens ayant été acquis soit en direct par la ville soit par l'EPF.

Si les propriétés de l'EPF nécessaires à la réalisation des travaux de la phase 3 du projet seront rachetées par la ville en temps voulu, celles nécessaires à la réalisation des phases 1 et 2 doivent être rétrocédées dès à présent à la commune, et concernent les biens suivants :

- Maison M. SENELET, 8 Grande Rue, cadastrée section BK n°182, 183 et 184
- Maison ESCAL DELICES, 1 rue Carnot, cadastrée section BK n°174
- Appartement M. RODRIGUES, 6 Grande Rue, cadastré section BK n°185
- Appartement Mme LOBRE, 6 Grande Rue, cadastré section BK n°185
- Appartement M. et Mme TETOT, 4 Grande Rue, cadastré section BK n°186

Le règlement intérieur de l'EPF, 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, de diagnostic, de géomètres, etc...), des indemnités de toutes natures versées aux propriétaires, locataires ou ayants droit, du solde des frais de gestion externalisés (gestion des biens, impôts...), et le cas échéant des frais de pré-aménagement (démolition, dépollution, nettoyage, protection...).

En application de la convention opérationnelle et du règlement intérieur précité, la revente du bien ne peut donc se réaliser qu'au prix d'acquisition majoré des frais engagés par l'EPF sur ce bien.

Pour les biens énumérés ci-dessus la rétrocession se réalisera donc selon les montants suivants :

- Maison 8 Grande Rue : 150 000 € + 107,17 € (fluide) + 2 881,72 € (frais de notaire), soit 152 988,89 €
- Appartement M. TETOT 4 Grande Rue : 141 750 € + 2 631,22 € (frais de notaire initiaux), soit 144 381,22 €
- Appartement M. RODRIGUES 6 Grande Rue : 60 000 € + 250,48 € (frais huissiers) + 1 843,14 € (frais de notaire initiaux), soit 62 093,62 €
- Appartement Mme LOBRE 6 Grande Rue : 105 000 € + 2 296,30 € (frais de notaire initiaux), soit 107 296,30 €
- Maison ESCAL DELICE 1 rue Carnot : 160 000 € + 3 016,22 € (frais de notaire initiaux), soit 163 016,22 €

La rétrocession s'effectuera ainsi pour un montant total de 629 776,25 €.

Les biens étant construits depuis de plus de 5 ans, la TVA s'applique sur la marge. La marge étant nulle, la TVA est de zéro euro.

Le prix d'acquisition qui sera versé lors de la signature de l'acte notarié sera majoré des frais de portage et autres indemnités versées par l'EPF (taxes foncières et autres taxes, frais de notaire, abonnement, travaux, autres...).

Au cas où l'imposition de la taxe foncière pour l'année en cours viendrait à être appelée auprès de l'EPF, la commune s'engage à rembourser cette taxe à l'EPF à première demande, ainsi que les frais éventuels qui seraient réglés par l'EPF postérieurement à l'acte notarié de rétrocession.

Il est donc demandé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à :

- demander à l'EPF Doubs BFC la rétrocession totale des biens ci-dessus énumérés en portage, aux prix et conditions ci-dessus énoncés soit un montant de 629 776,25 € en sus les frais et indemnités mentionnés ci-dessus,
- signer l'acte notarié de rachat et tout document s'y rapportant

Le montant de cette acquisition sera inscrit au Budget Primitif 2025.

L'exposé du Maire entendu, le Conseil Municipal, après en avoir valablement délibéré, **A L'UNANIMITE** des voix présentes et représentées, **AUTORISE** Monsieur le Maire à demander à l'EPF Doubs BFC la rétrocession totale des biens ci-dessus énumérés en portage, aux prix et conditions ci-dessus énoncés soit un montant de 629 776,25 € en sus les frais et indemnités mentionnés ci-dessus et de m'autoriser à signer l'acte notarié de rachat et tout document s'y rapportant

- **DIT** que la présente délibération sera :

- **Transmise** à Monsieur le Sous-Préfet de Montbéliard,
- **Notifiée** à Monsieur le comptable public du Service de Gestion Comptable de Montbéliard,
- **Publiée et affichée** conformément aux textes en vigueur.

*Tout recours contre la présente délibération doit être formulé auprès du Tribunal Administratif compétent dans les deux mois, à partir de sa publicité et/ou sa notification et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département.*

**Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.**

**Certifié exécutoire,**

**Le Maire,**



**Philippe GAUTIER**

