

66 - Acquisition du site du Polygone de Gendarmerie - Signature d'une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier du Doubs - Délégation du droit de priorité des communes au profit de l'Etablissement Public Foncier du Doubs

M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur : L'Etat a décidé de mettre en vente le site désaffecté du Polygone de Gendarmerie, sis 84 rue de Dole.

Ce site, d'une surface globale de 48 372 m², cadastré section DY n° 171-205-207, est classé en zone UG du Plan Local d'Urbanisme (PLU - Zone réservée aux équipements d'intérêt collectif). Il supporte un grand hangar de 2 250 m² et de nombreux petits bâtiments annexes en très mauvais état voués à la démolition.

Par déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en date du 26 mai 2016, l'Etat a proposé ce site à la vente à la commune dans le cadre du droit de priorité prévu à l'article L. 240-1 du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de la cession mentionnées dans cette DIA sont les suivantes :

- Cession de l'ensemble immobilier au prix de 633 000 €. Ce montant est obtenu après déduction du coût de déconstruction des bâtiments présents sur le site estimé à 427 000 € TTC. En cas de frais de déconstruction inférieurs au montant estimé, l'acquéreur versera la différence à l'Etat.
- Une clause de retour à meilleure fortune au profit du vendeur sera intégrée dans l'acte à intervenir. Elle vise à préserver les intérêts de l'Etat en cas de plus-value survenant à l'occasion de reventes, dans la période de 10 ans à compter de la signature de l'acte.
- Les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur.

La Ville de Besançon souhaite maîtriser ce site afin de constituer une réserve foncière à long terme destinée à l'aménagement d'une zone dédiée principalement à l'habitat, et les modalités de cession correspondent aux négociations engagées depuis plusieurs mois avec la Direction Régionale des Finances Publiques.

La commune souhaite toutefois ne pas acquérir ce bien en direct mais le confier en portage à l'Etablissement Public Foncier du Doubs (EPF).

Il convient donc que le Conseil Municipal autorise la signature d'une convention opérationnelle avec l'EPF du Doubs et lui délègue le droit de priorité (art. L 324-1 alinéa 6).

1 - Signature d'une convention opérationnelle avec l'EPF du Doubs

La commune sollicite un portage par l'Etablissement Public Foncier du Doubs qui sera chargé de finaliser l'acquisition du site du Polygone de Gendarmerie aux conditions définies ci-dessus, d'en assurer une gestion transitoire et de procéder à sa rétrocession à la Ville de Besançon ou à tout autre opérateur désigné par elle.

Il est donc proposé de conclure avec l'EPF du Doubs une convention fixant les conditions particulières dudit portage qui peuvent se résumer ainsi :

- acquisition par l'EPF du Doubs de la propriété bâtie cadastrée section DY n° 171-205-207 au prix de 633 000 €,
- durée du portage : 48 mois renouvelable,
- durée de la convention : elle prend effet à compter de sa signature et se termine au moment du paiement du prix de rétrocession,

- engagement de la commune à respecter le règlement d'intervention qui fixe notamment les conditions et modalités de portage,
- engagement de la commune à racheter ou garantir le rachat des biens acquis par l'EPF en fin de période de portage conformément aux conditions du règlement d'intervention,
- engagement à régler les frais de portage et, le cas échéant, le prix de rétrocession relatifs à cette opération selon les modalités indiquées dans le règlement d'intervention.

2 - Délégation du droit de priorité des communes au profit de l'EPF du Doubs

Il convient de donner à l'EPF les moyens juridiques d'acquérir ce bien directement à l'Etat en lui déléguant le droit de priorité prévu à l'article L. 240-1 du Code de l'Urbanisme sur les parcelles cadastrées section DY n° 171-205-207.

L'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme prévoit en effet que le titulaire du droit de priorité peut le déléguer à un établissement public y ayant vocation, ce qui est le cas de l'EPF du Doubs.

L'exercice de cette compétence se fera dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme. Les biens acquis par l'exercice du droit de priorité entreront dans le patrimoine du délégataire.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le principe et les conditions de la conclusion avec l'EPF du Doubs d'une convention opérationnelle pour l'acquisition du site du Polygone de Gendarmerie, cadastré section DY n° 171-205-207,

- autoriser M. le Maire à signer ladite convention et tous documents se rapportant à cette opération,

- déléguer le droit de priorité à l'EPF du Doubs sur les parcelles cadastrées section DY n° 171-205-207,

- solliciter le Conseil d'Administration de l'EPF du Doubs pour qu'il formalise son accord.

«M. LE MAIRE : Y a-t-il des oppositions ou des abstentions ? Je n'en vois pas. Ce rapport est adopté à l'unanimité».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. CURIE, M. BODIN (2), M. SCHAUSS, Mme LEMERCIER, M. GONON, M. FAGAUT, Mme DALPHIN et Mme FAIVRE-PETITJEAN n'ont pas pris part au vote.

Conformément à l'article R 211.2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée en Mairie pour une durée d'un mois. Mention sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Copie de la délibération sera adressée au Directeur Départemental des Services Fiscaux, au Conseil Supérieur du Notariat, à la Chambre Départementale des Notaires, aux barreaux constitués près du Tribunal de Grande Instance et aux greffes des mêmes tribunaux.

Les effets juridiques attachés à la présente délibération auront pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 45

Contre : 0

Abstention : 0

Récépissé préfectoral du 1^{er} juillet 2016.