

**- TERRE D'Émeraude Communauté -**  
**CONSEIL COMMUNAUTAIRE**  
**DÉLIBÉRATION N°023/2024**

Envoyé en préfecture le 05/04/2024  
Reçu en préfecture le 05/04/2024  
Publié le   
ID : 039-200090579-20240403-D\_023\_2024-DE

**SÉANCE DU 03 AVRIL 2024**

Nombre de Conseillers

En exercice : 116  
Titulaires présents : 93  
Suppléants présents : 01  
Pouvoirs : 07

Date de convocation :

28/03/2024

Date d'affichage :

05/04/2024

Votants :	101	Pour :	101	Contre :	0	Abstentions :	0
-----------	-----	--------	-----	----------	---	---------------	---

L'an deux mille vingt-quatre, le trois avril, à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle François TRUFFAUT de Moirans en Montagne, sous la présidence de Monsieur PROST Philippe.

**Délégués titulaires présents :**

ANDREY Patrick ; AYMONIER Gaëtan ; BAILLY Hervé ; BAILLY Jacques ; BAILLY Thierry ; BAUDIER Stéphanie ; BELLAT Stéphane ; BERPERRON Pierre-Rémy ; BENIER ROLLET Claude ; BENOIT Jérôme ; BOILLETOT Jean-Marc ; BOISSON Jean Pierre ; BOISSON Laurence ; BONDIER Jean-Robert ; BONIN Robert ; BOURGEOIS Rachel ; BOURGEOIS Josette ; BOZON Fabienne ; BRUNET Hervé ; BUCHOT Jean-Yves ; BUNOD Remy CAPELLI Sophie ; CATILAZ Christophe ; CATTET Jean-Luc ; CHAMOUTON Patrick ; CHATOT Patrick ; CIOE Bruno ; CLOSCAVET Marie-Claire ; COLIN Gwenaël ; CORAZZINI Sylvie ; CORSETTI Patrice ; DALLOZ Jean-Charles ; DAVID Lauriane ; DELORME Carole ; DEPARIS-VINCENT Christelle ; DEVAUX Catherine ; DOUVRE Jacques ; DUBOCAGE Françoise ; DUFOUR Anne ; DUFOUR Christiane ; DUTHION Jean-Paul ; FAGUET Jean-Jacques ; GAMBEY Olivier ; GAUTHIER PACOUD Sandrine ; GEAY David ; GERMAIN Christophe ; GIROD Franck ; GRAS Françoise ; GROSDIDIER Jean Charles ; GUERIN Jean Luc ; HALBOURG Bertrand ; HOTZ Richard ; HUGONNET Franck ; HUGUES Guy ; JACQUEMIN Pierre ; JAILLET Bernard ; LACROIX Serge ; LANIS Yves ; LARUADE Laurent ; LAVRY Dominique ; LONG Grégoire ; LUSSIANA Eddy ; MAILLARD Jean-Claude ; MARQUES Patrick ; MILLET Jacqueline ; MILLET Michel ; MOREL Alain ; MOREL Denis ; MOREL-BAILLY Hélène ; MORISSEAU Gilles ; PAGET Jean-Marie ; PAIN Michel ; PARIS Robert ; PERRIN Alexandre ; PIETRIGA Guy ; POURCELOT Anaïs ; PRELY Fabrice ; PROST Philippe ; RASSAU Jean-Noël ; RAVIER Pascal ; RETORD Dominique ; REVOL Hervé ; REYDELLET DELORME Emmanuelle ; ROUX Nathalie ; ROZEK Evelyne ; RUDE Bernard ; SCHAEFFER Catherine ; STEYAERT Frank ; THOMAS Rémi ; TISSOT Isabelle ; VACELET Jean-Marie ; VENNARI PARE Sandra ; VIAL Jacques.

**Délégués suppléants présents :** GIBOZ Brigitte.

**Excusés ayant donné pouvoir :** CALLAND Jacques à GROSDIDIER Jean Charles ; CASSABOIS Yannick à PIETRIGA Guy ; ETCHEGARAY Josiane à LONG Grégoire ; FAVIER Jean-Louis à CHAMOUTON Patrick ; GUILLOT Evelyne à PROST Philippe ; SERVIGNAT Odette à JAILLET Bernard ; VUITTON Antoine à HOTZ Richard.

**Excusés :** FATON Patrice ; LANCELOT Catherine (représentée par GIBOZ Brigitte).

**Absents :** ARTIGUES Damien ; BANDERIER Dominique ; BARIOD Denis ; BIN Richard ; BLASER Michel ; BRIDE Frédéric ; DE MERONA Bernard ; DUMONT GIRARD Philippe ; GROS-FUAND Florence ; JOURNEAUX Cyrille ; LAMARD Philippe ; NEVERS Jean-Claude ; PONSOT Pauline ; REBREYEND COLIN Micheline.

**Secrétaire de séance :** GUERIN Jean-Luc.

**Objet : Centre de vacances « les Crozats » à Uxelles - cession à la SAS MON PLACEMENT IMMO**

Rapporteur : Philippe PROST

**Le RAPPORTEUR,**

**EXPOSE**

Par délibération du 06 mars 2024, le Conseil Communautaire a validé la désaffectation et le déclassement du Centre d'Uxelles pour l'intégrer dans le domaine privé de la Communauté de communes en vue de sa vente. Le principe de la mise en vente du centre de vacances « les Crozats » situé à Uxelles avait été acté avec l'appui de deux agences immobilières retenues après mise en concurrence, à savoir l'agence Swixim et Century 21.

Pour rappel cet ensemble immobilier bâti et non bâti, est composé de :

- Un bâtiment principal comprenant :
  - \* au rez-de-chaussée : accueil, piscine, salle de sports, sauna, hammam, salle d'activité, salle de restauration, cuisine et WC communs ;
  - \* au premier étage : 14 chambres constituées d'une salle d'eau
  - \* au second étage : 14 chambres constituées d'une salle d'eau
    - Quinze chalets individuels chacun d'une superficie de 55m<sup>2</sup> habitables avec terrasse
    - Terrain au joignant
    - Ledit immeuble cadastré de la manière suivante : ZC 130 Au Village 1ha 72 a 74 ca

Après des visites effectuées en fin d'année 2023 à des acquéreurs potentiels, Monsieur Sébastien ROUSSEAU demeurant 21A Rue Alain Savary – 25 000 BESANÇON, représentant la Société MON PLACEMENT IMMO a fait une proposition d'achat ainsi qu'une présentation sommaire de son projet. Le projet consistera en deux points essentiels :

- 1) La continuité de la dimension touristique du lieu
- 2) La dimension locale

Pour ce faire, l'acquéreur projette de conserver les 15 chalets et de procéder à la création de 25 à 30 appartements ou chambres-studios dans le bâtiment principal.

Il envisage par ailleurs la création d'un commerce de restauration/café qui permettra d'assurer le couvert aux touristes (petits-déjeuners, repas du midi et repas du soir) avec ouverture à l'année ou presque pour répondre à la demande locale.

En outre, il est envisagé la création d'un dépôt de pain, relais colis et d'organiser au niveau du rez-de-chaussée un marché avec les producteurs locaux. La piscine serait supprimée et remplacée par des spas. Enfin une conciergerie serait créée pour remplacer l'accueil destinée à la prise en charge de la bonne tenue de l'intégralité du site, du ménage, des réservations, de la réception...

La proposition d'achat s'élève à 1 350 000€ (un million trois cent cinquante mille euros) frais d'agence et de notaires en sus.

Le prix de vente est légèrement inférieur à l'estimation de France Domaine consulté le 05 janvier 2024, qui a fixé le prix du bâtiment à 1 100 000€ pour le bâtiment principal et les chalets à 445 000€ avec une marge de négociation de 10% pour l'ensemble.

La proposition faite par l'acheteur tient compte de travaux de rénovation à réaliser, notamment l'isolation du bâtiment, l'isolation phonique des chambres et l'embellissement des chambres, la séparation des fluides entre le bâtiment principal et les chalets, la rénovation des chalets avec la reprise des façades et du bois des terrasses... Par ailleurs, ce centre génère actuellement des frais de fonctionnement incompressibles, (maintien du chauffage et entretien technique divers) sans recettes en contrepartie.

Un compromis pourrait être signé dès l'approbation par le Conseil Communautaire et ferait mention des conditions suivantes :

- Financement du projet par l'acquéreur sur deux ans par un prêt auprès du Crédit Agricole ; (cette mention permettra à l'acquéreur de contracter un prêt pour la réhabilitation du bâtiment et de ne pas financer le projet uniquement par un apport)
- Inclusion d'une clause de pré-commercialisation (qui permettra à l'acquéreur d'inclure d'autres investisseurs à son projet) ;
- Inclusion d'une clause qui permettra à l'acquéreur d'avoir un accès au site afin de réaliser toutes les démarches jugées nécessaires à la perfection du projet (géomètre, bureau d'études, établissement de plans, mise en copropriété...) ; bien évidemment, l'ensemble des frais engagés auprès des bureaux d'études seront à la charge de l'acquéreur ;
- Demande de pouvoir faire toutes les démarches administratives et commerciales à compter de la signature du compromis de vente à la charge de l'acquéreur ;
- Inclusion d'une clause de substitution dans la mesure où le compromis sera signé par la SAS MPI dans un premier temps ;
- Pénalité de 10% applicable sur le prix d'achat au cas où l'acquéreur renoncerait au projet après signature du compromis et avant signature de l'acte de vente définitif fixée au plus tard au 31 décembre 2024 ;

**Le BUREAU COMMUNAUTAIRE**, dans sa séance du 26 mars 2024 a émis un avis favorable,

**Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE**, après avoir entendu cet exposé et avoir délibéré,

**DÉCIDE**

**DE VENDRE** le Centre de Vacances les Crozats situé à Uxelles à la SAS MON PLACEMENT IMMO (MPI) représenté par Monsieur Sébastien ROUSSEAU demeurant 21A rue Alain Savary – 25000 BESANÇON ou tout autre personne morale ou physique qui s'y substituerait ;

**DE FIXER** le prix à 1 350 000€ (Un million trois cent cinquante mille euros) payables à la signature de l'acte authentique ;

**DE DIRE** que les frais d'agence et d'acte notariés seront à la charge de l'acquéreur ainsi que l'ensemble des frais engagés entre la signature du compromis et l'acte définitif ;

**D'ACCEPTER** les conditions de vente stipulées dans l'exposé

**DE PASSER** outre l'avis de France Domaines délivré en date du 22 décembre 2022 et actualisé en date du 05 janvier 2024 ;

**DE CHARGER** l'étude de Maître GARREAU notaire à Roche les Beaupré et l'étude JURIS NOTAIRES de Clairvaux-les-Lacs ; de la rédaction de l'acte notarié

**D'AUTORISER** le Président à signer le compromis de vente ainsi que tout document relatif à cette opération.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.  
Ont signé au registre des délibérations les membres présents.

L'autorité territoriale :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte en vertu de son dépôt en Préfecture et de sa notification ou publication
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Besançon ou par l'application Internet Télérecours citoyens, accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de la présente notification ou publication.

Pour extrait conforme,

  
Le Président

