



DOUBS BFC
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

2020

RAPPORT D'ACTIVITÉS



Habitat



Logement social



Recomposition urbaine



Développement économique



Equipements publics



Espaces agricoles, naturels et de loisirs

epfdoubsbfc.fr

Tout projet passe par la maîtrise foncière

ÉDITO DU PRÉSIDENT

L'année 2020 marquera à plusieurs titres une étape importante dans le développement de l'EPF.

Malgré le contexte inédit de la crise sanitaire, l'EPF a réalisé une nouvelle fois une année « record » en termes de volume d'acquisitions, en réalisant plus de 11 M€ d'investissement. Cette tendance se confirmera très certainement en 2021 au regard du nombre, là aussi record, de nouvelles opérations recensées fin 2020 auprès de nos membres. Je tiens ici à remercier les élus pour la confiance qu'ils nous ont témoignée et la reconnaissance de la qualité du travail mené, par ailleurs récompensée par le renouvellement de la certification ISO 9001, garante du savoir-faire apporté par l'EPF.

2020 a vu également l'EPF préparer activement son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2021-2025, qui fixe la stratégie de l'Etablissement pour une durée de 5 ans. Ce 5ème PPI, adopté le 10 décembre 2020 par le Conseil d'administration, met l'accent sur l'accompagnement des démarches de redynamisation des centres-villes, bourgs et villages et sur le renouvellement urbain, pour accélérer la lutte contre l'artificialisation des sols. Il confirme le rôle de l'EPF en matière de recyclage du foncier pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement répondant aux besoins des territoires : diversifier l'offre de logements, soutenir l'activité économique, maintenir et renforcer l'offre d'équipements, préserver les espaces naturels et agricoles, etc.

Par ailleurs, la crise que nous traversons incite encore davantage au développement d'expérimentations ; ainsi, afin d'apporter des solutions innovantes à nos membres, de nouveaux outils seront déployés, tels que l'Office Foncier Solidaire (OFS) dont les travaux de réflexion se sont poursuivis en 2020. Ouvrant de nouvelles possibilités d'action en faveur de l'accession sociale à la propriété, l'OFS viendra compléter la palette des outils au service des collectivités et de leurs politiques locales de l'habitat.

Une réflexion est également menée sur l'instauration de baux à longue durée pouvant répondre aux problématiques du monde économique notamment.

Face à la conjoncture incertaine de l'année 2021, l'EPF, dont l'équipe a été renforcée, reste pleinement mobilisée pour vous accompagner, soutenir vos projets et répondre à vos côtés aux enjeux de la relance économique, de la transition écologique et de la cohésion territoriale.

Philippe Alpy



M. Philippe ALPY,
Président de l'EPF



L'équipe de l'EPF Doubs BFC,
Source : Lionel Georges

EPF
DOUBS BFC
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

Jun 2021

📍 21 rue Louis Pergaud
25000 Besançon

☎ Tél. : 03 81 82 38 31

✉ epf@epfdoubsbfc.fr

@ www.epfdoubsbfc.fr

SOMMAIRE

04 | Les acquisitions réalisées

06 | Les opérations de l'EPF

07 | Les opérations sur opportunités

08 | Prémptions Procédures judiciaires

09 | Les rétrocessions de l'EPF

14 | Les conventions opérationnelles signées

15 | Surfaces et patrimoine

16 | PPI 2016-2020

17 | Perspectives 2021 suite au recensement

NÉGOCIATIONS SANS PORTAGE

35 | Conseils

Département du Doubs **36**

40 | GBM

PMA **42**

44 | Appuis et conseils

BILAN PAR AXES D'INTERVENTION

18 | Renouvellement urbain

Habitat, logement social et recomposition urbaine **20**

22 | Développement économique

Equipements publics **24**

26 | Espaces agricoles, naturels et de loisirs

46 | Vers un Office Foncier Solidaire

47 | Le budget de l'EPF

48 | Instances de décision

50 | Nouveau périmètre d'intervention

52 | Evènements 2020

53 | Partenariat

54 | L'EPF certifié ISO 9001

55 | Modalités d'intervention

EXEMPLES DE PORTAGE ET TÉMOIGNAGES D'ÉLUS

28 | Renouvellement urbain

Logement **31**

32 | Actions économiques

Equipements de services et aménagements publics **33**

57 | Notes

ETAT D'AVANCEMENT DU PROGRAMME D'INTERVENTION AU 31/12/20

EN ANNEXE

LES ACQUISITIONS RÉALISÉES



2020 - Nouveau record pour les acquisitions avec + 39 % sur 1an. Le renouvellement urbain en pôle position »

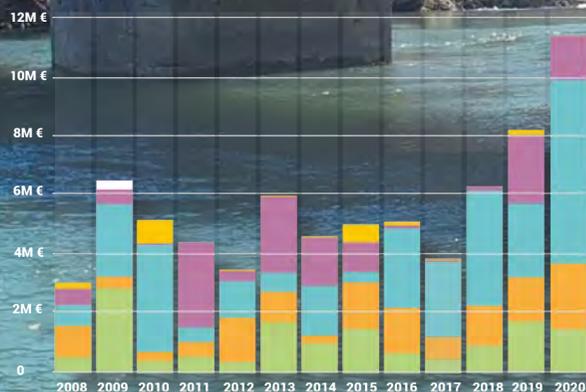


Acquisitions par axes
2008-2020

Habitat, logement social et recomposition urbaine	13 715 286 €
Renouvellement urbain	29 439 408 €
Développement économique	16 908 341 €
Equipements publics	13 738 685 €
Espaces agricoles naturels ou de loisirs	1 832 607 €
Acquisitions en attente d'affectation	312 000 €
Total	75 946 327 €



Acquisitions par axes et par année
2008-2020



- Habitat, logement social et recomposition urbaine
- Renouvellement urbain
- Développement économique
- Equipements publics
- Espaces agricoles naturels ou de loisirs
- Acquisitions en attente d'affectation

La requalification des espaces est une priorité pour les élus ; l'axe « renouvellement urbain » atteint à lui seul 6,2M€ sur l'année soit plus de 2,5 fois le volume 2019. Il représente 54,63% des acquisitions annuelles. Sur toute la durée du PPI 2016-2020, c'est plus de 17,7M€ investis par l'EPF. Les collectivités confirment leur volonté de réutiliser les espaces plutôt que de mobiliser les terres agricoles ou les terrains nus. Les dispositifs « action cœur de villes » et « petites villes de demain », les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) notamment, ont permis d'accélérer les projets portés par les élus ; l'EPF démontre ici son implication forte dans ces dispositifs au service des petites communes comme des grandes agglomérations.

L'axe « Habitat » représente 18,49% des acquisitions 2020 avec un volume de 2,1M€ qui a presque doublé par rapport à l'année précédente ; l'habitat est au cœur des préoccupations locales et l'EPF s'engage fortement dans ce domaine (plus de 7M€ sur le dernier Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2016-2020) ; les efforts réalisés jusqu'à présent seront maintenus et même amplifiés sur les cinq prochaines années avec des moyens accrus et de nouvelles perspectives liées à l'Office Foncier Solidaire en cours de création.

Le « Développement économique » est un axe essentiel pour les membres de l'EPF, qui l'ont à nouveau plébiscité pour soutenir les commerces, l'artisanat et l'industrie dans le contexte inédit de la crise sanitaire. De nombreux sites ont été acquis par l'EPF pour répondre à la volonté des élus d'y maintenir une activité. Les acquisitions réalisées dans cet axe, en 2020, s'élèvent à 1,5M€ (13,79%) avec une tendance très forte à la hausse sur la fin de l'exercice 2020 ; l'on doit s'attendre, en 2021, à des volumes encore plus élevés en raison de la sortie de crise sanitaire, de ses conséquences sur le tissu économique et des opportunités industrielles qui se présentent.

Les projets dans le domaine des « équipements publics » restent élevés, au vu des volumes d'acquisitions qui s'élèvent, sur une année, à 1,4M€ soit 13,09% des acquisitions totales ; ce domaine reste actif et devrait augmenter sur le prochain PPI.

Les axes « espaces agricoles, naturels et de loisirs » et les acquisitions « en attente d'affectation » n'ont pas été mobilisés en 2020.

Malgré la crise sanitaire et le contexte des élections municipales, l'EPF a réalisé une année « record » alors que 2019 était déjà une année exceptionnelle (+26,44% par rapport à 2018) ; Le volume total des acquisitions en 2020 s'élève à 11,3M€ en augmentation de + 39,41% par rapport à 2019 à périmètre constant ; l'EPF est plus que jamais sollicité par les collectivités pour soutenir leurs projets et rendre possibles ceux qui ne le seraient pas sans lui ; le volume très élevé des opérations recensées fin 2020 montre que cette tendance va se confirmer sur 2021 voire au-delà.

LES ACQUISITIONS RÉALISÉES

« Les acquisitions réalisées par l'EPF en 2020 s'élèvent à 11,3 M€ »



Acquisitions réalisées, tranche 2020 et nombre d'actes signés

7 actes

11,86 %
Equipements publics

25 actes

42,37 %
Renouvellement urbain

18 actes

30,51 %
Habitat, logement social et
recomposition urbaine

9 actes

15,25 %
Développement
économique

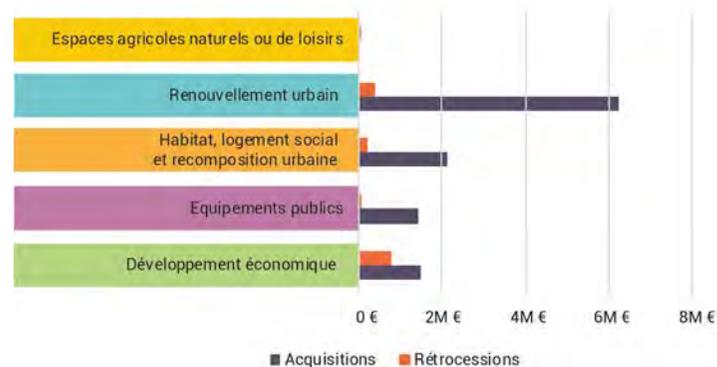
0 %

Espaces agricoles naturels
ou de loisirs

- Les acquisitions « 2020 » concernent 43 opérations pour le compte de 38 collectivités différentes (dont 4 EPCI).
- Pour 2020, 83 actes ont été signés dont 59 pour les acquisitions et 24 pour les rétrocessions, ce qui porte à 633 le nombre d'actes (en valeur cumulée).
- Le nombre d'actes reste important en nombre avec cependant un volume financier plus élevé.
- Le montant des acquisitions réalisées en 2020 s'élève à 11 378 534 €.
- Les rétrocessions sont en diminution en 2020, avec un volume de 1 412 216 €.



Acquisitions et rétrocessions 2020

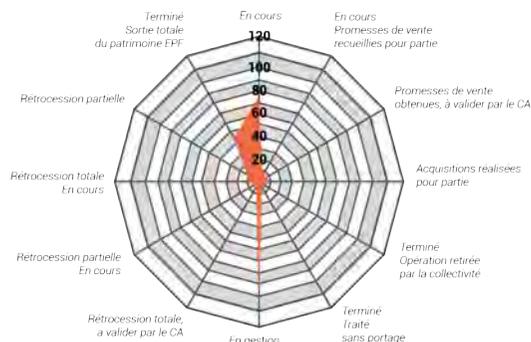


LES OPÉRATIONS DE L'EPF

« Un programme de 528 opérations identifiées dont 44 sont clôturées pour 328 collectivités différentes »



Etat d'avancement des opérations au 31/12/2020



459 opérations concernent les communes

13,07%

69 relèvent de 25 intercommunalités



86,93%

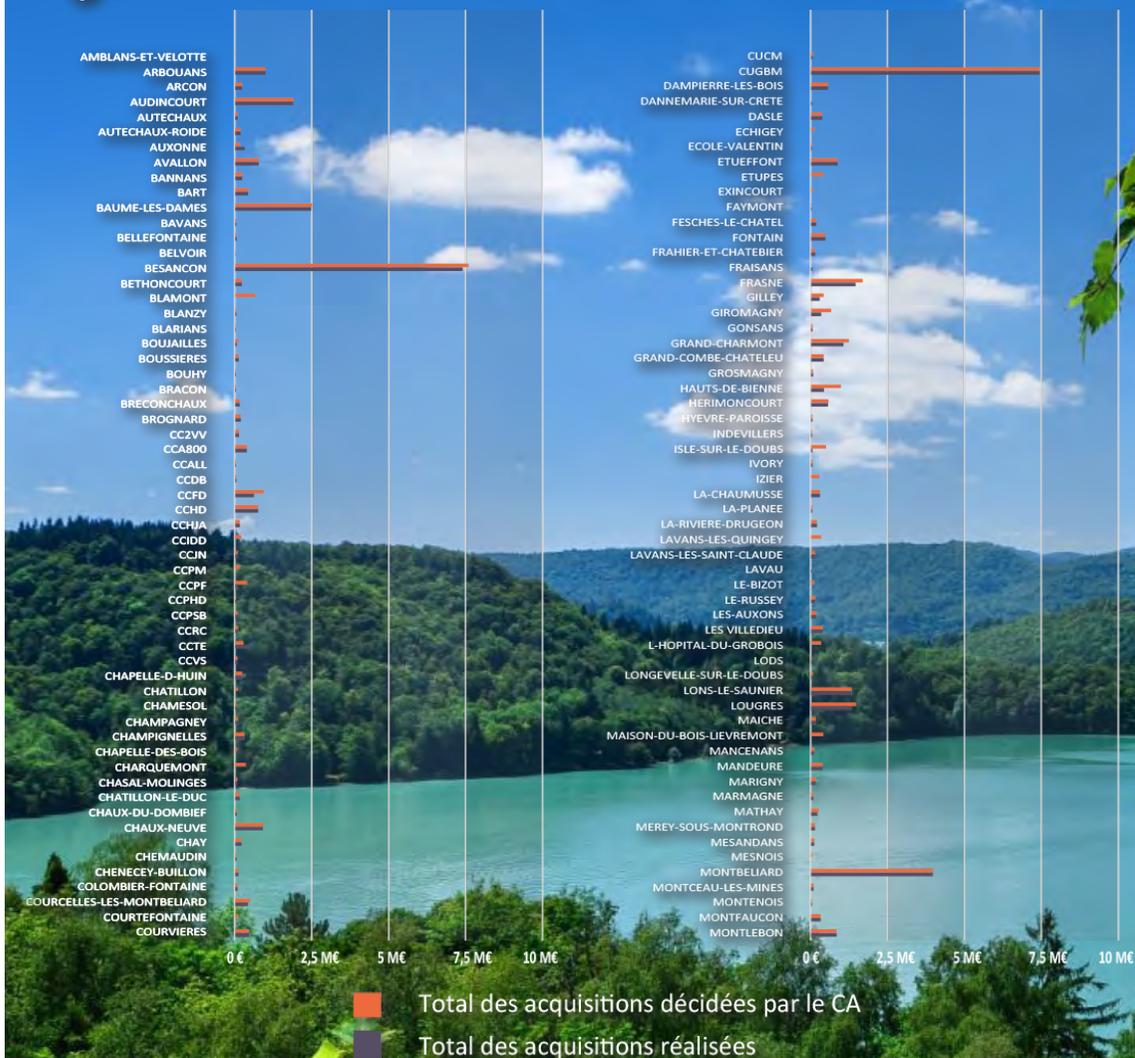
Le programme d'intervention est constitué, en lien avec les intercommunalités, des tranches annuelles issues des opérations prévisionnelles recensées annuellement et des opérations d'opportunité.

251 opérations sont à l'état « attente contact collectivité ou attente décision »

Au 31 décembre 2020, 230 opérations étaient effectivement engagées ; dont la plupart ont d'ores et déjà fait l'objet d'acquisitions par l'EPF.



Portages par collectivités au 31/12/2020



LES OPERATIONS SUR OPPORTUNITÉS

« Tout au long de l'année, les collectivités ont la possibilité de saisir l'EPF pour des acquisitions dans le cadre d'opérations qu'elles n'ont pu recenser. »

Ces saisines s'inscrivent à l'occasion de réponses à des propositions de vente, à des nécessités d'intégrer un projet nouvellement créé.

L'intérêt principal des opérations sur opportunités est d'apporter un appui rapide à un nouveau projet. Au cours de l'année 2020, l'EPF aura ainsi permis la création de 20 opérations sur opportunités.

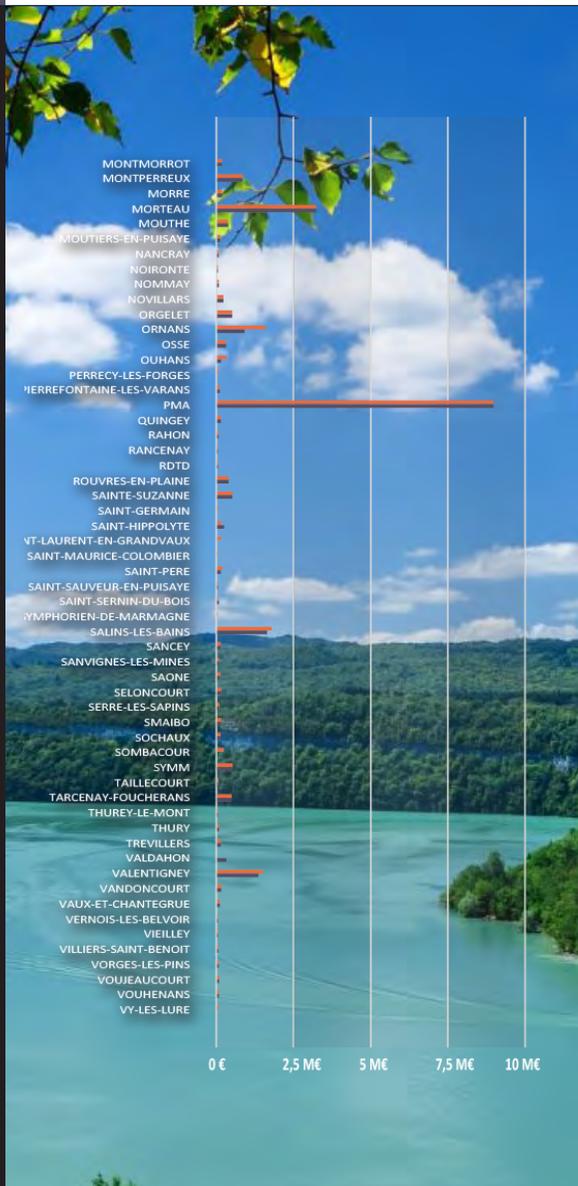
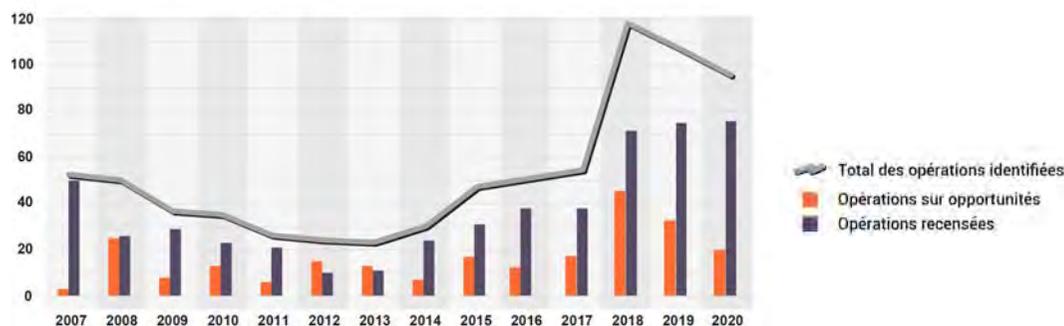
Ces opérations concernent pour 2020 :

CUCM - Communauté Urbaine Creusot Montceau (1), Mairie de Baume les Dames (1), Mairie de Champignelles (1), Mairie de Chay (1), Mairie de Frasné (1), Mairie de Grand'Combe Chateleu (1), Mairie de Hauts de Bienné (1), Mairie de Les Villedieu (1), Mairie de L'Isle sur le Doubs (2), Mairie de Montenois (1), Mairie de Morteau (1), Mairie de Orgelet (1), Mairie de Ornans (1), Mairie de Saint Vit (1), Mairie de Saint-Sernin-du-Bois (1), Mairie de Seloncourt (1), Mairie de Vézelay (1), Mairie de Vy-lès-Lure (1), PMA - Pays de Montbéliard Agglomération (1).

Elles représentent
un engagement financier potentiel de
8 043 000 €.



Opérations identifiées depuis la création de l'EPF en 2007





« Selon l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, l'EPF peut exercer, par délégation des collectivités, le droit de préemption. Depuis la loi Alur du 24 mars 2014, il lui est désormais possible d'exercer le droit de priorité par délégation de ce droit par les collectivités. Il peut également agir par voie d'expropriation. »

Dans 7 dossiers, l'EPF a exercé son droit de préemption et son droit de priorité :

- au prix pour des lots de copropriété sur la commune de Dampierre-les-Bois (opération Combe Saint-Laurent phase 2),
- au prix pour la commune de Seloncourt pour l'opération OAP rue neuve,
- au prix sur la commune de Les Villedieu (opération ancienne ferme – remise agricole),
- au prix sur la commune de Morteau pour l'opération Requalification site Chevet de l'église,
- avec révision de prix sur la commune de Vézelay pour l'opération « tour des remparts SUD ». Les propriétaires ont renoncé à la vente,
- avec révision de prix pour un lot de copropriété sur la commune de Besançon (opération ilot Pompier),
- L'EPF a exercé le droit de priorité sur plusieurs parcelles sur la commune de Champignelles (opération Annexe Ecole Vétérinaire).

Par courrier, les propriétaires ont indiqué à l'EPF qu'ils souhaitaient maintenir le prix de la DIA. L'EPF a donc saisi le juge de l'expropriation aux fins de fixation judiciaire du prix de vente.

Lors du transport sur les lieux, en présence du juge de l'expropriation, des propriétaires, des avocats et du commissaire du gouvernement, un compromis a été trouvé avec les propriétaires.

Après analyse en lien avec les collectivités concernées, l'EPF a renoncé à son droit de préemption dans 17 DIA (opération ZAC des Marnières et acquisitions foncières Micropolis pour CUGBM, Centre Saint Pierre et ilot Pompier pour Besançon).

La maîtrise de terrains s'accompagne de plus en plus de l'utilisation de procédures lorsque les limites de la négociation sont atteintes ou lorsque tout simplement les textes l'imposent.

L'expropriation est une procédure par laquelle la collectivité, dans un but d'intérêt général, peut obliger une personne à lui céder son bien immobilier moyennant «une juste et préalable indemnité». Cette procédure n'est utilisée que si la collectivité et le propriétaire ne sont pas parvenus ensemble à un accord.

De ce fait, l'EPF pour le compte de la commune de Lods, a finalisé un dossier d'expropriation pour l'acquisition de parcelles pour la création d'un lotissement et a commencé à rédiger un dossier d'expropriation pour l'aménagement d'un chemin d'accès pour le parcours de santé à Rouvres en Plaine.

LES RETROCESSIONS DE L'EPF

« Un nouveau cycle de portage »



Montants cumulés des rétrocessions et des acquisitions depuis 2010



Rétrocessions en nombre et en valeur

Année	Actes de rétrocession	M €
2020	24	1,23
2019	21	2,41
2018	14	3,43
2017	8	3,79
2016	22	4,20
2015	13	5,20
2014	14	3,43
2013	10	2,78
2012	7	4,04
2011	5	1,24
2010	6	0,57

L'EPF voit se confirmer un nouveau cycle de portage avec des acquisitions qui progressent et des rétrocessions qui diminuent en volume, et ce, pour la 2^{ème} année consécutive.



Pour 2020, les rétrocessions s'élèvent à **1 233 355 €**.

pour **24 actes signés** contre 21 en 2019.

Elles ont permis le « refinancement » de l'EPF et participent aux cycles de portage.

Les rétrocessions ont été signées sur des opérations réalisées au profit des collectivités suivantes :

- CUGBM (5)
- Fraisans
- Lougres (12)
- Mérey-sous-Montrond
- Mésandans
- Moutiers-en-Puisaye
- PMA
- Vandoncourt
- Vernois-lès-Belvoir



COLLECTIVITE : FRAISANS (39)

OPÉRATION : MAINTIEN D'UN LOCAL D'ACTIVITÉS

La commune de FRAISANS a sollicité l'EPF en 2018 pour l'acquisition d'un local commercial occupé par un salon de coiffure. L'acquisition portait seulement sur les murs sans le fonds de commerce dans une copropriété.

L'objectif de la commune était de maintenir une activité de commerce ou de service dans ce local et éviter qu'il soit transformé en logement.

Le portage a permis à la collectivité de rechercher un acquéreur correspondant aux critères retenus qui a abouti en 2020 avec l'intérêt d'un kinésithérapeute pour le local.

A la demande de la commune, la rétrocession a été faite par l'EPF à l'acquéreur directement en octobre 2020.



Fraisans, Salon de coiffure,
Source : EPF Doubs BFC



Fraisans, Local kinésithérapeute,
Source : EPF Doubs BFC

LES RETROCESSIONS DE L'EPF

 HABITAT, LOGEMENT SOCIAL ET RECOMPOSITION URBAINE



Communauté de communes
de Puisaye - Forterre

Moutiers en Puisaye



COLLECTIVITE : MOUTIERS EN PUISAYE (89)

OPÉRATION : VALORISATION DE LA FERME DE
L'ABBAYE

La commune de MOUTIERS-EN-PUISAYE a sollicité l'EPF en 2018 pour l'acquisition d'un ensemble immobilier comprenant des terres agricoles sur environ 15 hectares et divers bâtiments, situés à proximité de la mairie, qui constituaient une ancienne ferme.

Parmi les bâtiments, se trouve un ancien monastère que la commune souhaite mettre en valeur afin de constituer un ensemble patrimonial avec l'église du XII^{ème} siècle du village.

Le portage de ces biens a permis à la collectivité de réfléchir au devenir de ces biens au-delà de l'objectif de la conservation du patrimoine. Concernant les terrains agricoles, une convention a été passée avec la SAFER pour mettre à disposition ces terres à des agriculteurs.

La rétrocession des parcelles à la commune va permettre à celle-ci d'engager la réhabilitation des bâtiments en les destinant à un usage public avec les projets de création d'une maison des randonneurs, le village étant à un carrefour de circuits de randonnée, d'un local technique pour la commune et d'une salle multi-activités (expositions, séminaires...) dans l'ancien monastère.



Mouthiers en Puisaye, Ferme de l'Abbaye,
Source : EPF Doubs BFC



Mouthiers en Puisaye, Logement,
Source : EPF Doubs BFC



COLLECTIVITE : COMMUNAUTE URBAINE GRAND BESANÇON MÉTROPOLE (25)

OPÉRATION : ACQUISITION POUR MISE EN PLACE DE MESURES COMPENSATOIRES SUITE À L'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC D'AUXON (PARC TERTIAIRE GARE TGV)

Afin de compenser la perte de terrains liés à la ZAC des Auxons, la CUGBM a fait appel à l'EPF pour acquérir 86 parcelles auprès d'un seul propriétaire.

L'acte s'est régularisé le 15 novembre 2013 pour un montant de 16500 euros.

Une première rétrocession en 2018 est intervenue auprès de la SPA afin de lui permettre de s'installer sur un site adapté à ses besoins.

Au cours de l'année 2020, 3 actes ont été signés afin de revendre les parcelles restantes aux collectivités. Les cessions ont été faites au profit des communes des Auxons et d'Amagney. Le département du Doubs a également acquis une partie des parcelles qui composait la route départementale.

Sur l'une des 86 parcelles, trouvait un double fil de propriété. Ce cas est extrêmement rare et signifie que deux personnes sont propriétaires en pleine propriété de la même parcelle. En remontant dans les différents titres de propriété, nous retrouvons cette parcelle. Cela atteste ainsi de la bonne foi de chaque propriétaire.

La parcelle n'étant pas au cœur du projet et ayant une superficie minimale, afin de simplifier la situation, l'EPF avec l'aval de la CUGBM a procédé à un délaissement de propriété au profit du second propriétaire. Dans le cadre de l'équilibre financier de l'opération entre CUGBM et SEDIA, porteur de projet de la ZAC des Auxons, l'ensemble des frais inévitables à ces actes a été pris en charge par SEDIA.



Deluz, Terrain pour compensation,
Source : EPF Doubs BFC



Deluz, Site SPA après travaux,
Source : SPA Besançon FC



COLLECTIVITE : MARMAGNE (71)

OPÉRATION : CRÉATION D'UN CABINET MÉDICAL

En 2018, la commune de MARMAGNE a fait appel à l'EPF pour l'acquisition d'un ténement foncier bâti comprenant un commerce avec logement en vue de réaliser une opération de renouvellement urbain en centre bourg.

L'objectif est la création d'un cabinet médical dans un bâtiment neuf. Après deux ans de portage, pendant lequel la collectivité a pu prendre le temps de monter son projet, la rétrocession par l'EPF à la commune a été demandée afin de commencer la phase réalisation des travaux.

Ainsi, suite à la rétrocession, la commune a engagé dès fin 2020 les travaux de démolition de l'ancien bâtiment. La construction du nouveau bâtiment destiné à accueillir le cabinet médical doit être réalisée courant 2021.



Marmagne, Propriété lors acquisition,
Source : EPF Doubs BFC



Marmagne, Démolition du bâti,
Source : Mairie de Marmagne

LES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES SIGNÉES

« Les acquisitions sollicitées par les collectivités font l'objet d'une décision d'acquisition du Conseil d'Administration et de la signature simultanée d'une convention opérationnelle entre la collectivité et l'EPF. »

53 conventions opérationnelles ont ainsi été signées en 2020



ce qui porte à **275** le nombre de conventions opérationnelles.



Conventions opérationnelles signées
2007-2020



Les acquisitions représentent au 31/12/2020 une surface cumulée d'environ 40 ha pour les terrains nus et de 155 094 m² pour les surfaces bâties.

Durant le portage par l'EPF, les biens peuvent évoluer selon les souhaits des collectivités par le biais de convention de mise à disposition. Ainsi, la collectivité va pouvoir réaliser des travaux de mise en valeur, de démolition ou encore utiliser les locaux, organiser des événements.



Evolution du patrimoine depuis 2010



LE PPI 2016-2020



Au vu de l'exécution des trois précédents programmes, du recensement, de la modification du périmètre de l'EPF et des adhésions en cours, le Conseil d'Administration de l'EPF, lors de sa réunion du 2 décembre 2015, a décidé de retenir comme principe pour la définition du nouveau PPI : »

- la modification de la durée du PPI de 3 à 5 ans,
- le maintien des axes existants avec un ajustement de leurs montants prévisionnels pour tenir compte des besoins des collectivités et des évolutions démographiques,
- le cas échéant, des modalités spécifiques de prise en compte des projets favorisant, au-delà des contraintes règlementaires, la production de logement social,
- la prise en compte des nouvelles modalités de remboursement par les collectivités,
- des réflexions sur la prise en compte de la gestion économe de l'espace et la réalisation d'études préalables pour mesurer la faisabilité des projets notamment pour l'habitat et sur les sites industriels,
- la prise en compte, en cours de PPI, de nouvelles mesures ou actions qui pourraient résulter de situations particulières ou de l'enquête de satisfaction menée chaque année dans le cadre de la démarche qualité de l'EPF.



Programme Pluriannuel d'Intervention 2016-2020



Biens destinés à la réalisation de programmes d'habitat contribuant à la réalisation des objectifs de production de logements, et particulièrement d'habitat social.

Biens destinés à la réalisation du maintien d'activités économiques ainsi que des biens situés dans des zones d'activités déjà constituées s'intégrant dans une opération de dynamisation par réhabilitation ou reconstruction.

Biens situés dans des secteurs de friche urbaine, de centre ancien ou de tissus existants mutables, devant faire l'objet de reconstitution ou de réhabilitations lourdes et restant en attente d'une requalification pour des vocations renouvelées.

Biens destinés à recevoir des équipements publics ou des aménagements portant sur des opérations d'intérêt général.

Biens classés pour l'essentiel en secteur agricole et naturel :

- des communes et participant aux enjeux de préservation et d'ouverture au public des espaces naturels et notamment des espaces naturels sensibles identifiés comme tels par le Conseil départemental.
- à l'intérieur des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains.

Acquisitions présentant un caractère stratégique et nécessitant, le cas échéant, une mise en oeuvre rapide.

PERSPECTIVES 2021 SUITE AU RECENSEMENT

« La tranche annuelle 2021 adoptée par le Conseil d'Administration du 10 décembre 2020 comporte 97 opérations nouvelles. »

Conformément à son règlement d'intervention, l'EPF a sollicité en septembre 2020 ses EPCI membres pour l'élaboration de la tranche annuelle d'intervention 2021.

Les communautés de communes, urbaines et d'agglomérations ont ainsi interrogé leurs communes membres sur les intentions d'opérations nécessitant un portage foncier par l'EPF.

Par la même occasion, une actualisation des tranches précédentes (2007-2020) a été menée, visant à s'assurer notamment que les opérations déjà programmées, et n'ayant pas connu de début d'engagement, sont toujours sollicitées par les collectivités avec ou sans modification.

Le recensement fait état de 97 opérations recensées pour 23,9 M€.

Aussi, l'enveloppe pour les nouvelles opérations 2021, incluant recensement, reste à réaliser, opportunités et les opérations non recensées à ce jour, peut être estimée, au maximum, à environ 32 M€. Pour tenir compte de la réalité des acquisitions observées jusqu'à présent, il a été décidé de retenir un volume d'un montant inférieur, soit environ 11 M€.

Sollicitation par type d'intervention

L'enregistrement des 97 nouvelles sollicitations exprimées peut être réparti comme suit entre les différents axes du PPI :

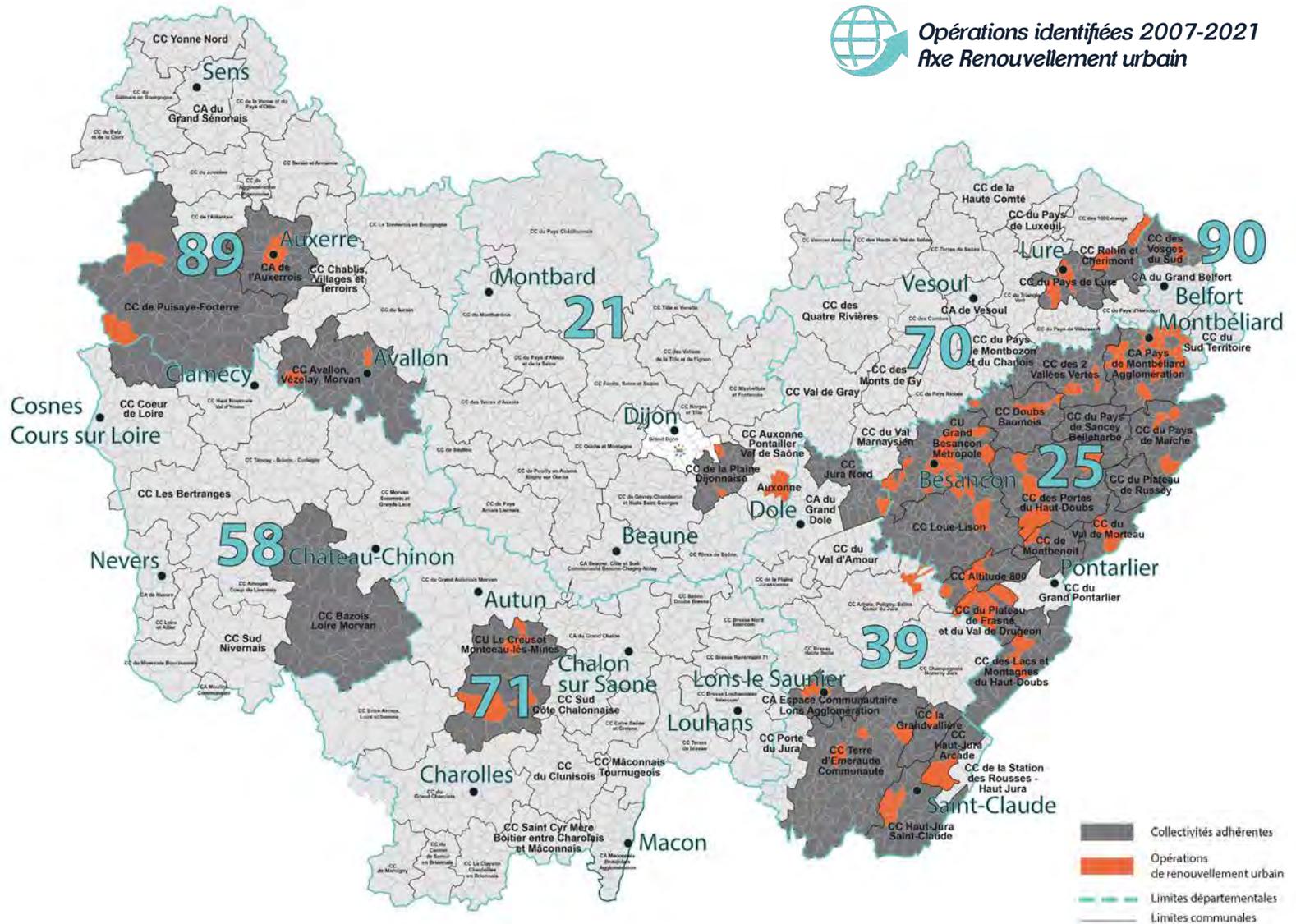


Sollicitation par territoire

Les 97 opérations concernent 78 maîtres d'ouvrage différents (77 communes et 1 intercommunalité).



Opérations identifiées 2007-2021
Axe Renouvellement urbain

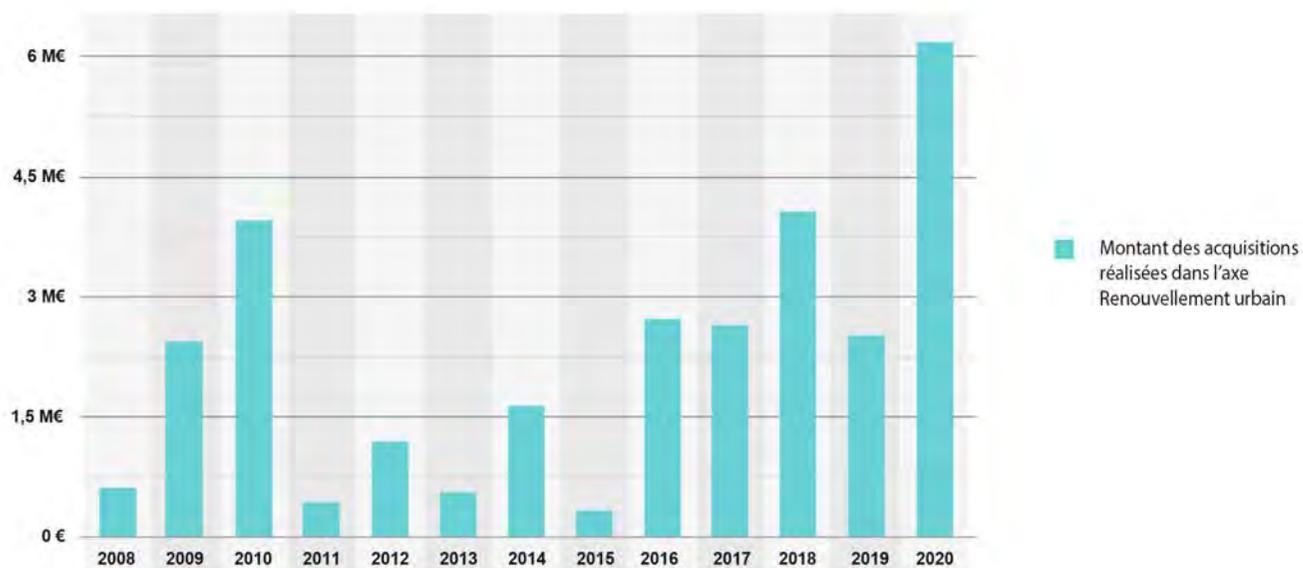




Biens situés dans des secteurs de friches urbaines, de centres anciens ou de tissus existants mutables, devant faire l'objet de recompositions ou de réhabilitations lourdes et restant en attente d'une requalification pour des vocations renouvelées. »



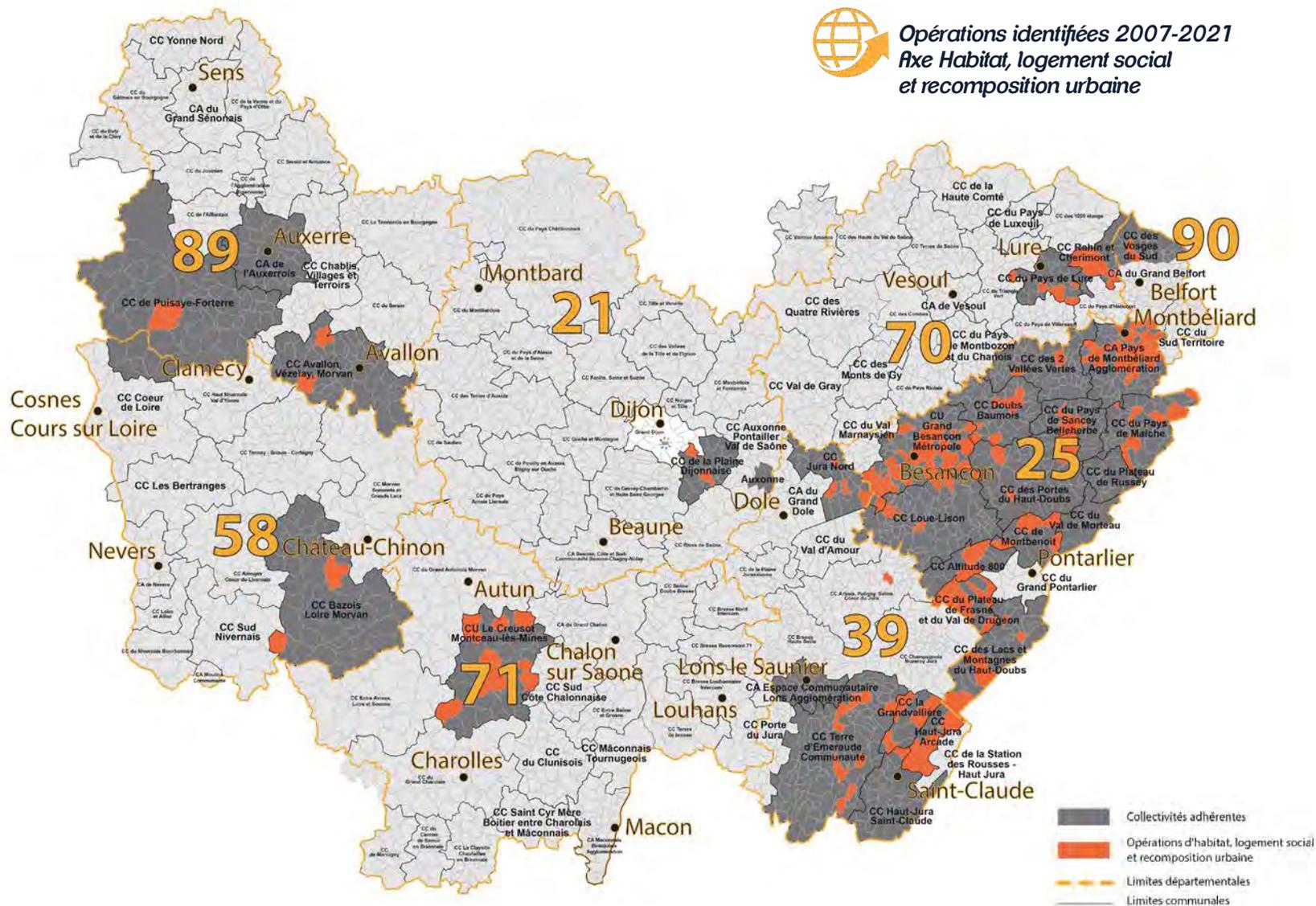
Biens en portage depuis la création de l'EPF



HABITAT, LOGEMENT SOCIAL ET RECOMPOSITION URBAINE



Opérations identifiées 2007-2021
Axe Habitat, logement social
et recomposition urbaine





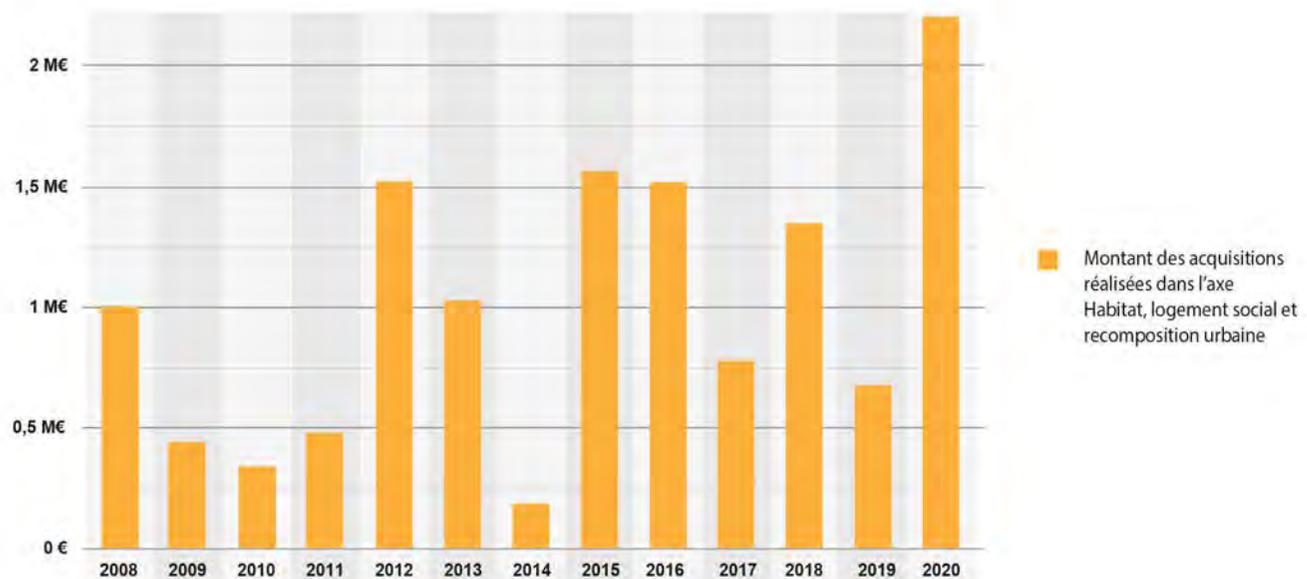
Biens destinés à la réalisation de programmes d'habitat contribuant à la réalisation des objectifs de production de logements, et particulièrement d'habitat social.

Il peut s'agir de biens immobiliers bâtis ou non bâtis :

- destinés à la création de nouvelles zones d'habitat rassemblant une diversité d'offres de logements dans le but de mixité sociale,
- situés dans des tissus urbains existants dans lesquels la réalisation de logements neufs ou la remise à niveau de l'offre existante vient participer à la redynamisation du secteur. »

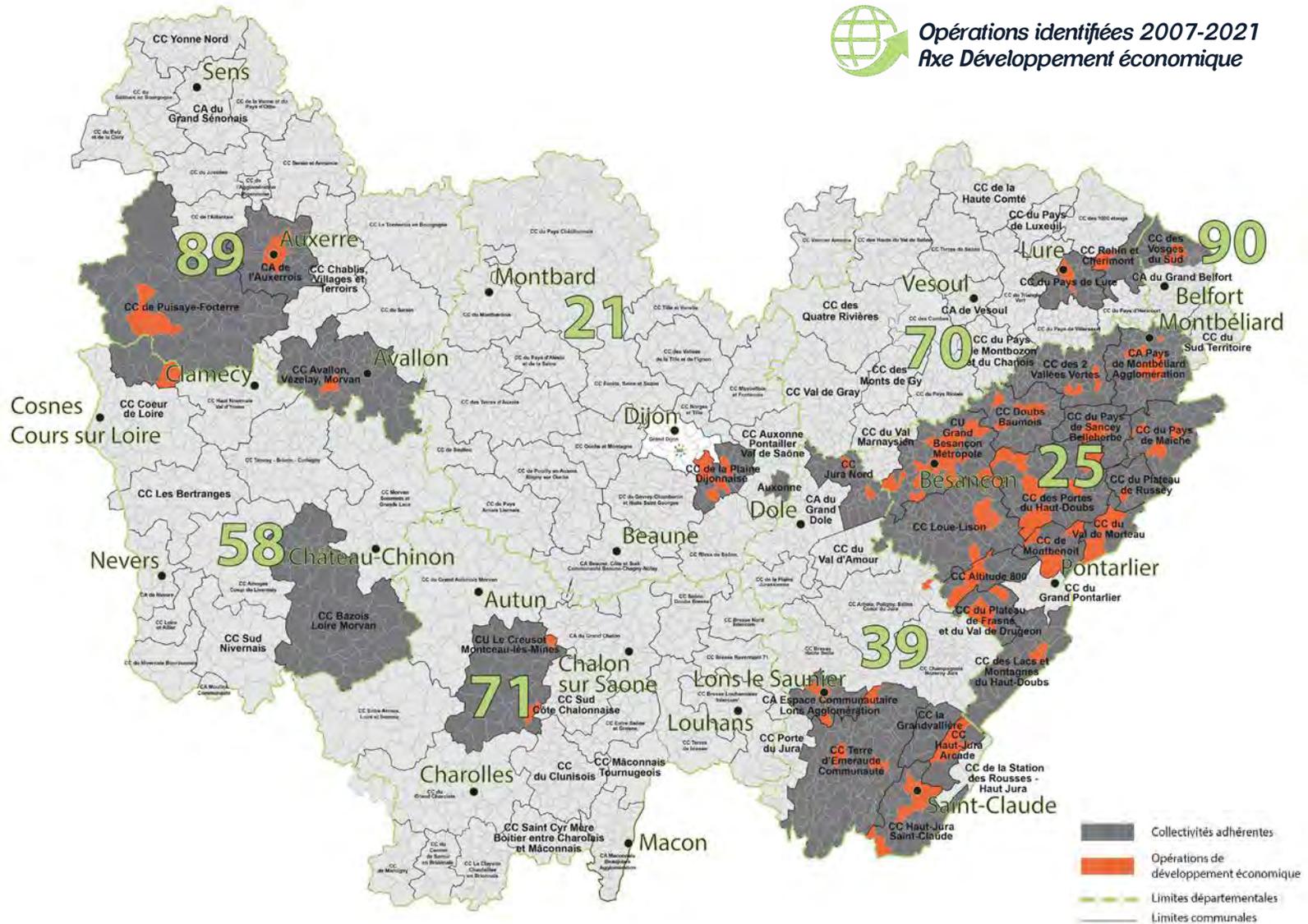


Biens en portage depuis la création de l'EPF





Opérations identifiées 2007-2021
Axe Développement économique





Biens destinés à la réalisation ou au maintien d'activités économiques ainsi que des biens situés dans des zones d'activités déjà constituées s'intégrant dans une opération de dynamisation par réhabilitation ou restructuration. »

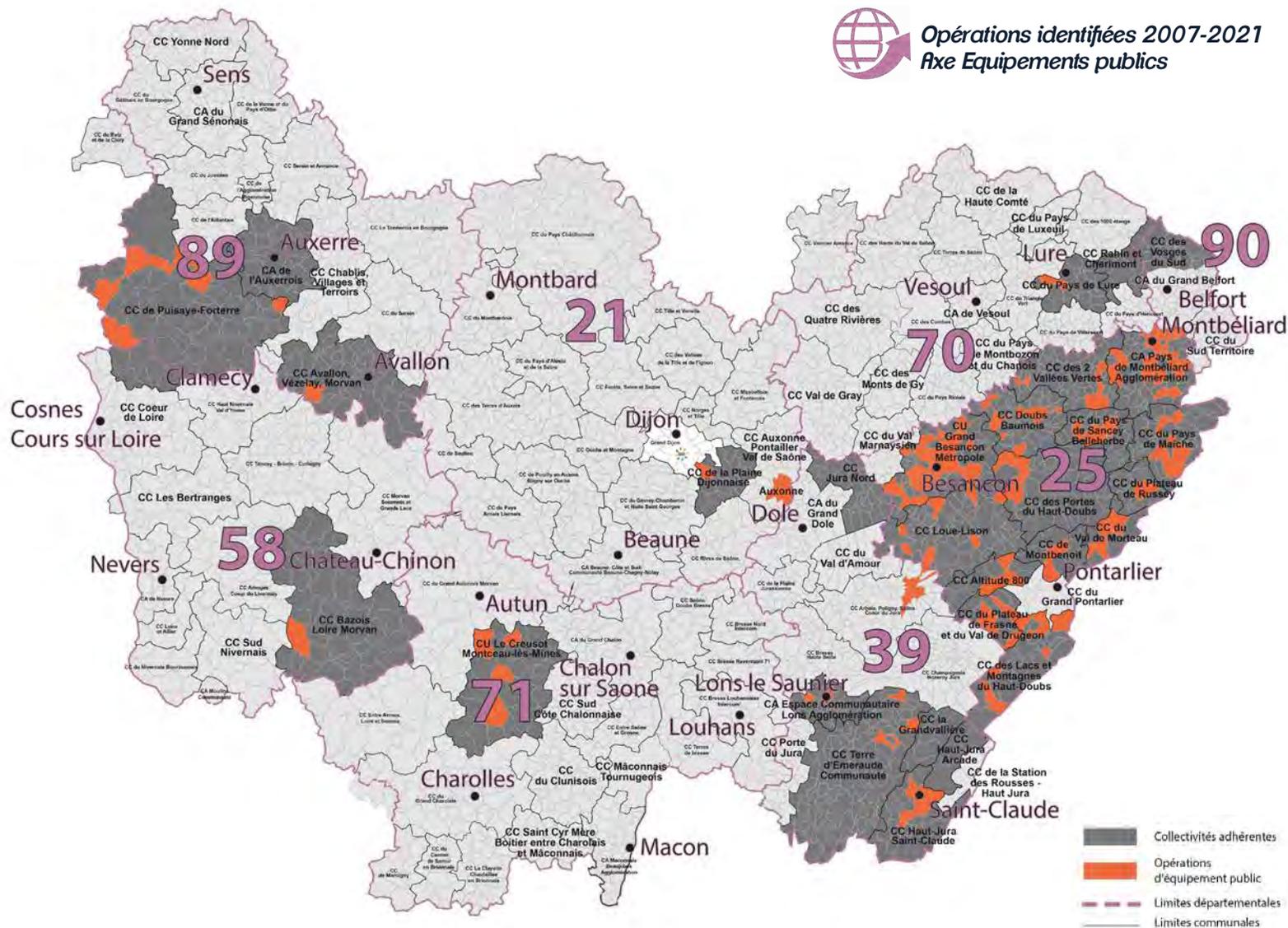


Biens en portage depuis la création de l'EPF





Opérations identifiées 2007-2021
Axe Equipements publics

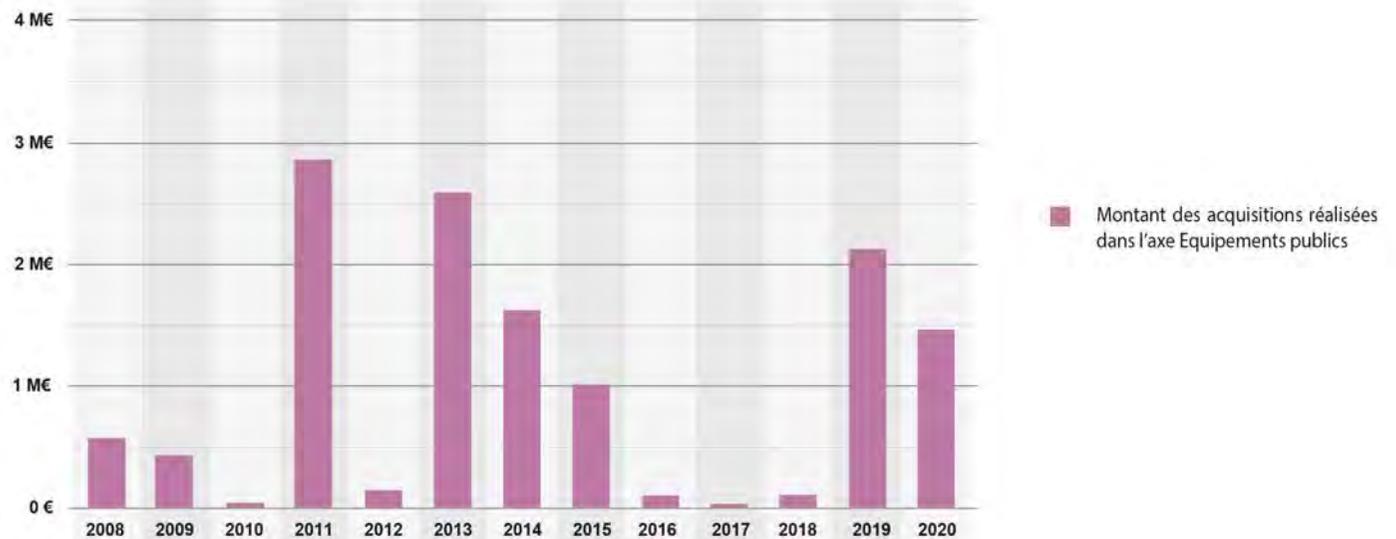




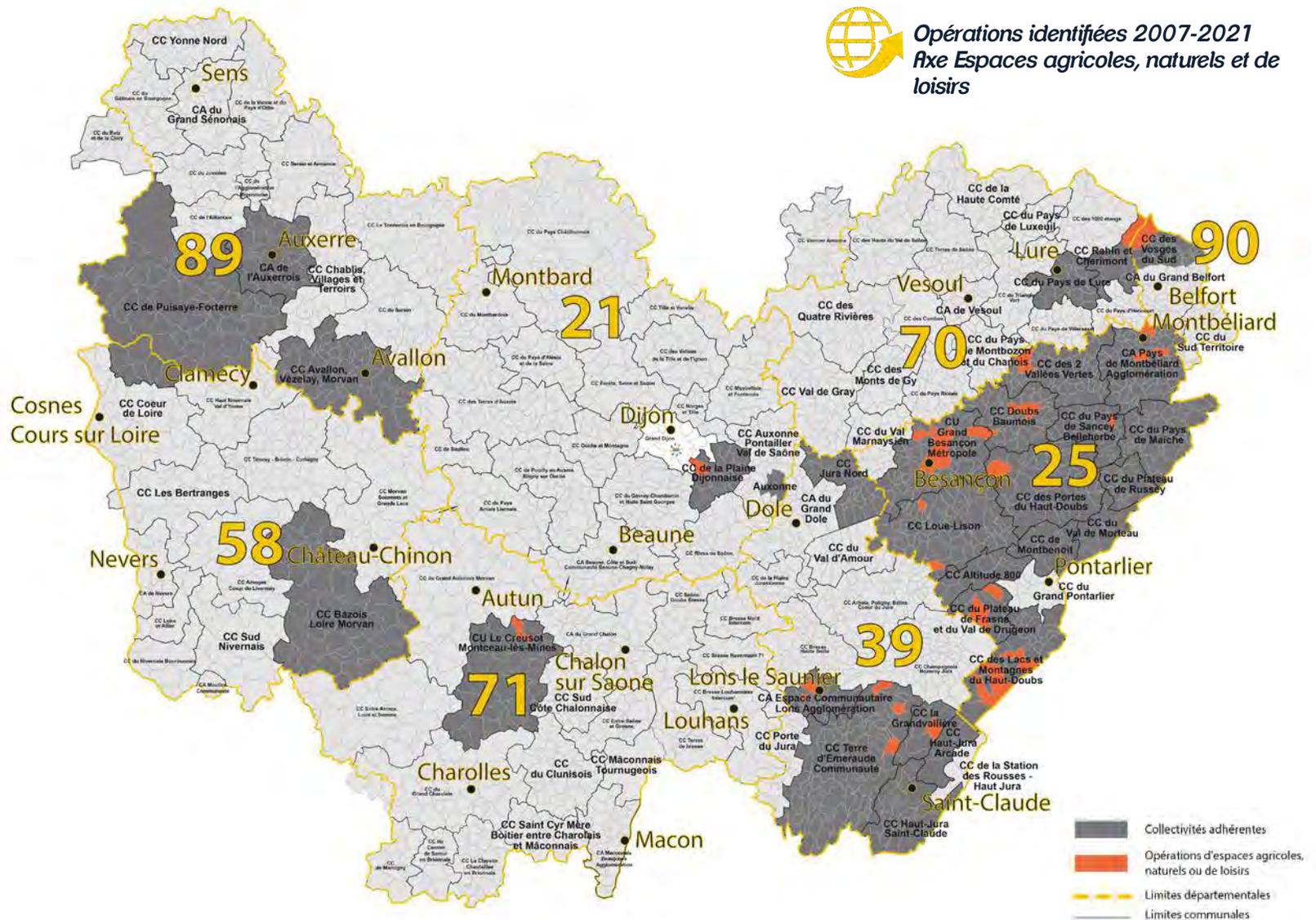
« Biens destinés à recevoir des équipements publics ou des aménagements portant sur des opérations d'intérêt général. »



Biens en portage depuis la création de l'EPF



ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET DE LOISIRS



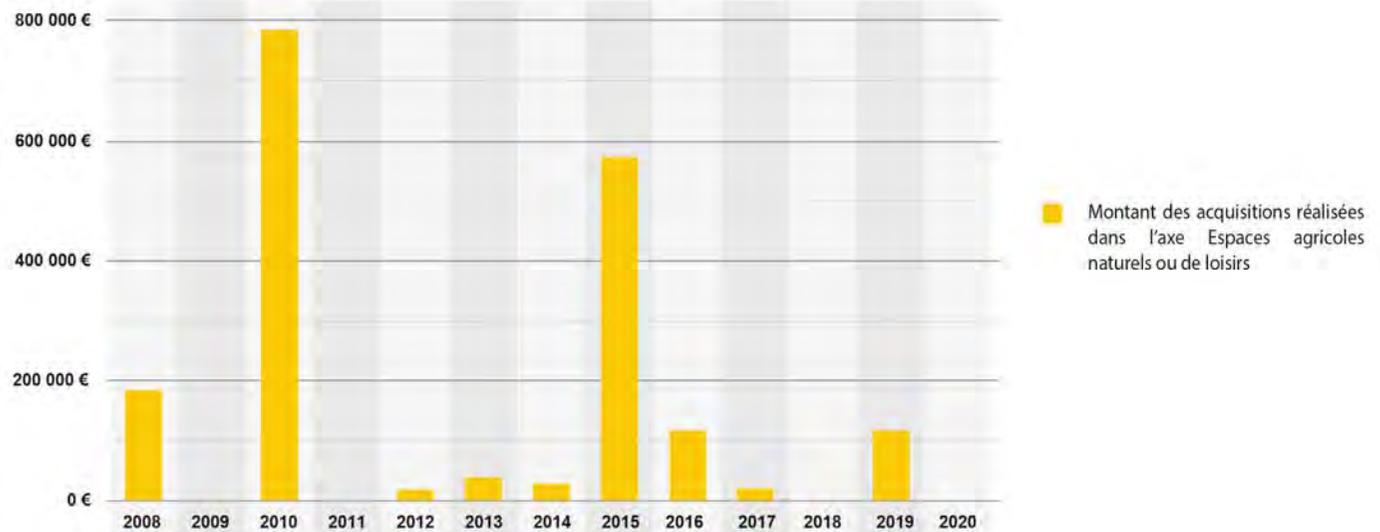


Biens classés pour l'essentiel en secteur agricole et naturel :

- *des communes et participant aux enjeux de préservation et d'ouverture au public des espaces naturels et notamment des espaces naturels sensibles identifiés comme tels par les départements,*
- *à l'intérieur des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels. »*



Biens en portage depuis la création de l'EPF



EXEMPLES DE PORTAGE :

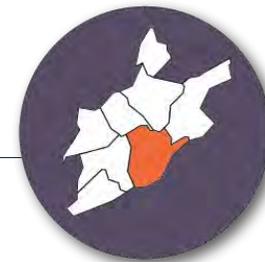
 **RENOUVELLEMENT URBAIN**

Aménagement d'un quartier proche du centre-bourg



Communauté de communes
du Val de Morteau

Montlebon



Mme Catherine ROGNON,
Maire de Montlebon

COLLECTIVITÉ : MONTLEBON (25)

OPÉRATION : ACQUISITION PROPRIÉTÉ «LA SABLIÈRE»

Témoignage :

En 2019, la commune a eu l'opportunité d'acquérir des terrains et une maison ancienne à « La Sablière ». L'EPF nous a accompagnés sur cette opération afin de réaliser l'acquisition et porter ce bien. Cet endroit est stratégique à deux pas du Centre Bourg.

Nous souhaitons aménager ce lieu en un quartier avec un respect environnemental comprenant également des équipements publics. C'est un projet ambitieux et vertueux que va mener notre collectivité en plein cœur du val de Morteau.



Montlebon, propriété «la Sablière»,
Source : EPF Doubs BFC



Montlebon, propriété «la Sablière»,
Source : EPF Doubs BFC

Description du projet :

La commune de Montlebon a sollicité l'EPF pour procéder au portage de cette zone composée de 7 parcelles situées au lieu-dit « la Sablière ». Cet ensemble foncier qui comprend notamment un bâtiment, situé à proximité du centre du bourg est contiguë aux parcelles de la collectivité et est proche des ateliers municipaux : parking véhicules, stockage, ainsi que de la mairie. En plus d'une zone d'habitat, la collectivité se laisse la possibilité de créer à cet endroit une salle des fêtes ainsi que d'autres équipements publics. Les 8 membres de l'indivision propriétaire ont donné leur accord pour vendre ce bien afin de permettre à la commune de Montlebon de pouvoir réaliser ces projets.

EXEMPLES DE PORTAGE :

RENOUVELLEMENT URBAIN

Revitalisation du centre-bourg



Communauté de communes
Haut-Jura Saint-Claude

Lavans lès Saint-Claude



M. Philippe PASSOT, Maire de
Lavans lès Saint-Claude

COLLECTIVITÉ : LAVANS LÈS SAINT-CLAUDE (39)

OPÉRATION : ACQUISITION «MAISON VUILLERMOZ»

Témoignage :

Depuis trois mandats maintenant, la commune s'est lancée dans une démarche de revitalisation de son centre bourg. Sa politique foncière a été ambitieuse.

Outre des terrains constituant une « dent creuse » dans son agglomération, qu'elle a acquis pour construire une maison de

l'enfance (crèche, accueil de loisirs), et un EHPAD (Cantou du Lizon construit par le SMAAHJ du Haut-Jura), la commune a acquis quatre maisons dans l'hypercentre. Après aménagement, l'une d'elles a permis d'accueillir le cabinet médical relocalisé, une autre, en mauvais état a été déconstruite en vue de la création d'un parking, et les deux autres sont en attente des travaux de réaménagement du centre, dont la première tranche commencera au second trimestre 2021. L'investissement de la collectivité en vue de la mise en œuvre de cet ambitieux projet a été considérable.

Après le décès de deux propriétaires d'immeubles situés dans le même périmètre, les héritiers sont venus naturellement proposer leurs biens à la mairie. Ne pas saisir l'opportunité aurait nui à la cohérence du projet communal. Compte-tenu du tout proche démarrage des travaux sur les espaces publics, et de l'investissement lourd qu'ils représentent pour le budget communal, c'est tout naturellement que la commune s'est adressée à l'Établissement Public Doubs BFC, auquel la Communauté de Communes Haut-Jura Saint-Claude a adhéré.

Le premier immeuble, dénommé « maison Vuillermoz », tout proche de la mairie a été acquis par l'EPF au printemps 2020, aux termes d'échanges constructifs et efficaces entre les propriétaires, les élus de la commune, et l'EPF. L'acquisition du second immeuble est en cours, dans un climat tout aussi constructif. L'EPF s'est imposé avec évidence comme un partenaire de notre développement urbain et comme un outil efficace pour parfaire notre maîtrise foncière.



Lavans lès Saint-Claude, «Maison Vuillermoz»,
Source : EPF Doubs BFC

Description du projet :

La Commune de Lavans-lès-Saint-Claude souhaite aménager complètement la place centrale du village, afin de renforcer certaines fonctionnalités (services publics, marchés) et créer de nouveaux services (restaurants).

La maîtrise foncière de la maison dite Vuillermoz, riveraine à cette place, vacante et en vente par ses propriétaires, permet de développer les possibilités d'aménagement et d'activités au sein de cet espace.

EXEMPLES DE PORTAGE :

RENOUVELLEMENT URBAIN

Redynamisation centre-bourg



Communauté de communes
Haut-Jura Arcade
Hauts de Bienne



M. Laurent PETIT,
Maire de Hauts de Bienne

COLLECTIVITÉ : HAUTS DE BIENNE (39)

OPÉRATION : REQUALIFICATION SITE «LOGO»

Témoignage :

La Ville de Morez des Hauts de Bienne est engagée dans une procédure de revitalisation de son centre-bourg. A cet effet, tous les leviers doivent être actionnés pour répondre aux enjeux identifiés : affirmer son identité de ville au cœur de la montagne, changer son image, être exemplaire en matière de développement durable, programmer des

événements fédérateurs, engager une prospective à court et long terme.

Parmi les objectifs et les actions qui découlent de cette stratégie, le renforcement de l'accueil des entreprises par la proposition d'une offre différenciée et compétitive de locaux professionnels, visant à soutenir l'action économique, est un axe fort. L'idée est aussi d'accueillir des créatifs cherchant un mode de vie différent, attachés à la montagne et aux loisirs.

C'est pourquoi, la commune est attentive aux opportunités du marché immobilier économique afin de maintenir voire développer cette offre de locaux professionnels ; à défaut, le risque est grand de voir partir des locaux industriels vers des investisseurs privés à la recherche de surfaces à réaménager en logements. Et de ne plus avoir de réserve immobilière économique...

L'annexe de l'ancienne usine LOGO a ainsi été repérée et l'EPF mandaté pour l'acquérir. Ce soutien de l'EPF est essentiel dans nos opérations immobilières car il permet une réactivité et une souplesse nécessaires au bon enchaînement d'actions stratégiques. Pour la petite histoire, il s'avère que très récemment, un porteur de projet économique s'est manifesté pour installer une activité dans ledit bâtiment.

Il est important que grâce à l'EPF la commune puisse intervenir sur tous les fronts du développement immobilier ; si la commune devait autofinancer toutes les opérations immobilières, seule 1 sur 4 verrait le jour !



Hauts de Bienne, bâtiment «LOGO»,
Source : EPF Doubs BFC

Description du projet :

La commune des HAUTS DE BIENNE a sollicité l'EPF Doubs BFC pour acquérir le site de l'annexe de l'ancienne usine LOGO, située en cœur de ville d'une surface de plancher d'environ 2000 m², suite à la liquidation de la société.

Les négociations ont été menées en concertation avec les élus. Une offre a été transmise au tribunal de commerce de LYON en charge de la liquidation avec le mandataire judiciaire. Ce site stratégique, de par son emplacement, présente une problématique amiante importante.

A la suite d'un diagnostic technique exhaustif et d'un chiffrage sommaire des travaux de réhabilitation, l'EPF a pu acquérir ce bien auprès du tribunal.

EXEMPLES DE PORTAGE :



Requalification d'un bâtiment pour l'hébergement de personnes âgées



Communauté urbaine
Creusot Montceau
Saint-Sernin-du-bois



Mme Pascale FALLOURD,
Maire de Saint-Sernin du Bois

COLLECTIVITÉ : SAINT-SERNIN-DU-BOIS (71)

OPÉRATION : ACQUISITION IMMEUBLE «VILLA FAMILY»

Témoignage :

Au début des années 2000, un concept d'hébergement de personnes âgées ou handicapées adultes, par des accueillants familiaux, avait été mis au point sous le vocable « Villa Family » dans plusieurs départements du centre de la France. Ce concept s'insérait dans le cadre de la loi 2002-73 du 17 janvier 2002 de modernisation sociale.

Avec le soutien du département de S&L, St Sernin du Bois avait accueilli favorablement le projet d'implantation d'une « Villa Family » sur son territoire par un promoteur privé se finançant auprès d'investisseurs particuliers. La gestion de l'ensemble immobilier comprenant un accueil commun et trois appartements avait été confiée à un organisme privé, locataire payant les loyers à chaque copropriétaire-investisseur.

Le concept a fonctionné pendant quelque temps...puis la situation a décliné dans toutes les communes où étaient nées des résidences « Villa Family ». Les promoteurs et organismes gestionnaires ont été liquidés en 2010... Seuls les cinq investisseurs d'origine demeuraient propriétaires (avec toutes les conséquences juridiques et financières liées à ce statut) de leurs lots inexploités et inexploitable. L'immeuble inoccupé était voué à une destruction rapide d'autant plus que toute initiative privée était inexistante. La commune devait agir rapidement.... Suite à l'adhésion de la Communauté Urbaine Creusot Montceau à l'EPF Doubs BFC en 2017, la commune a pu solliciter l'appui technico-juridique et le relais financier de l'établissement.

Une convention de portage de l'opération a été signée entre les parties le 07 Février 2019. Malgré la valeur dégradée du bien et les montants investis par les copropriétaires, un accord sur le prix de la transaction a pu être arrêté pour chaque lot avant le 31 décembre 2020.

La participation de l'EPF BFC a permis d'accélérer l'opération, tout en la sécurisant et en assurant financièrement la 1^{ère} phase. Aujourd'hui, grâce à l'EPF, la commune de Saint Sernin du Bois, maîtrisant ce tènement immobilier sur son territoire, peut poursuivre activement, avec les partenaires traditionnels, les démarches pour réhabiliter un concept singulier d'hébergement de personnes âgées ou dépendantes. C'est un enjeu incontestable pour la commune et c'est une nécessité pour la population.

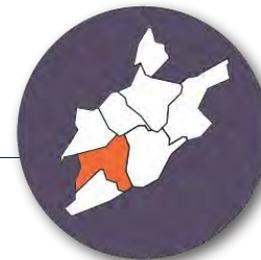


Saint-Sernin-du-Bois, immeuble «Villa Family»,
Source : EPF Doubs BFC

Description du projet :

Aux abords d'un lotissement, un immeuble à usage de résidence pour personnes dépendantes, composée de cinq lots en copropriété, est vacant et non entretenu depuis plusieurs années. Les propriétaires sont des investisseurs n'habitant pas la région.

Via un portage par l'EPF, la commune souhaite maîtriser le bien afin de pouvoir le réhabiliter et mettre en place un modèle singulier de résidence pour personnes âgées ou handicapées.



M. Jean-Pierre FRIGO, Maire de
Grand'Combe Chateleu

COLLECTIVITÉ : GRAND'COMBE CHATELEU (25)

OPÉRATION : FERME LES CORDIERS

Témoignage :

Grand'Combe-Châteleu est un village de caractère typique du Pays Horloger, labellisé Cité de Caractère de Bourgogne - Franche-Comté. Il est situé à proximité de Morteau et à deux pas de la frontière Suisse. La commune est réputée pour l'authenticité de ses nombreuses fermes comtoises, témoins de l'habitat traditionnel

des montagnons du Haut-Doubs entre le XVIIIème et le XXème siècle.

Les fermes à tué sont réunies au sein de « quartiers historiques », notamment aux Cordiers où se situent deux des trois fermes qui sont classées à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

L'installation de « l'atelier de reliure 1773 » au sein de l'une d'elles, juste à côté de l'association des Arts et Traditions Populaires du Beugnon qui gère les Fermes-Musée du Pays Horloger s'inscrit de façon naturelle et logique au cœur du quartier des Cordiers.

L'artisanat traditionnel marque l'histoire du village et celui-ci est encore très présent avec un ébéniste, un ferronnier d'art et une céramiste qui travaillent très souvent main dans la main pour la création de mobilier alliant les différents matériaux : on obtient alors une signature « Made in Grand'Combe-Châteleu » ! Les ateliers sont ouverts à la visite : chacun peut donc comprendre de quelle manière travaillent les artisans. Les touristes sont toujours ravis de rencontrer ces derniers.

Cet « atelier 1773 » sera, en premier lieu, destiné à la création, à la reliure d'art et à la reliure classique et en second lieu, il sera un lieu de transmission et de promotion des savoirs faire de l'artisanat d'art. Il permettra également l'exposition d'objets d'arts, d'artisanat d'art des métiers et des créateurs de tous les horizons au sein d'une boutique.

Cet accompagnement avec l'aide de l'EPF s'inscrit complètement dans notre politique communale de valorisation de notre patrimoine et de l'activité artisanale mais également dans la sensibilisation des publics et l'accueil de caractère pour les touristes.



Grand'Combe Chateleu, ferme «Les Cordiers»,
Source : Mairie de Grand'Combe Chateleu

Description du projet :

Le portage de cette moitié de ferme par l'EPF à Grand'Combe-Chateleu a été effectué à la demande de la commune afin de permettre la création d'un espace « artisans d'art ».

En procédant à cette acquisition via l'EPF, la commune de Grand'Combe-Chateleu a souhaité soutenir l'installation d'une porteuse de projet spécialisée notamment dans la reliure courante et reliure de création.

L'acquisition de ce bien permettra à terme la mise en place d'une maison de microédition pour promouvoir le livre d'art et les métiers du livre ainsi que les auteurs et artistes locaux.

EXEMPLES DE PORTAGE :

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

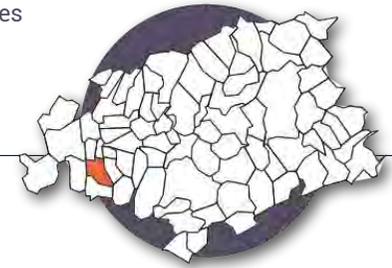
Développement du centre village avec des équipements publics et des logements



Communauté de communes

Loue-Lison

Chay



M. Jean-Pierre CUNCHON,
Maire de Chay

COLLECTIVITÉ : CHAY (25)

OPÉRATION : ACQUISITION PROPRIÉTÉ SAFER

Témoignage :

En mars 2020, la municipalité de Chay a eu l'opportunité d'acquérir une parcelle bâtie d'une surface de 650 m² (dont une surface habitable de 300 m²) et une parcelle non bâtie d'une surface de 1,1 hectare. Les parcelles se situent au nord de la commune, au cœur de l'ancien village. Elles forment une sorte de « bulle verte » dans le village, sur laquelle débouche la plupart des routes.

Les motivations de cet achat :

Acquérir du foncier pour mieux maîtriser le développement de la commune :

Bien que la commune ne soit pas couverte par un document d'urbanisme (PLU, carte communale), les parcelles se situent intégralement en zone constructible.

C'est un point majeur car dès lors, un futur acquéreur (public ou privé) aurait eu la possibilité de réaliser une opération immobilière de grande envergure sans contrainte particulière et de nuire alors à la tranquillité des habitants de la commune.

Ainsi, l'acquisition de ce bien par la collectivité constitue une garantie de maîtrise tant quantitative que qualitative du développement à venir.

Renouveler l'existant :

Ce type de projet est vertueux et s'inscrit dans les volontés nationales, régionales et locales de réutilisation de l'existant et de préservation des terres agricoles car il se situe au cœur du village.

Offrir une réponse adaptée à la demande en logement :

La demande en logement sur la commune de Chay est bien réelle aujourd'hui du fait notamment de sa proximité avec Quingey, Besançon et Salins-les-Bains.

De plus, la création récente d'une école, d'une cantine et d'un accueil périscolaire dans la commune (120 élèves pour 9 communes) va accentuer cette demande dans les années à venir.

Conserver et ouvrir un espace de qualité à la population :

L'intérieur du corps principal offre des espaces de qualité ouverts sur un parc arboré.

Cet ensemble de bâtiments a un potentiel incontestable pour accueillir divers programmes.

Il s'agit d'un projet global à inscrire sur le long terme :

Dans le bâti existant :

- déplacement de la mairie et de la bibliothèque (ce qui amène à réfléchir au devenir du bâtiment actuel Mairie-Ecole et de ses espaces extérieurs avec l'ancienne cour d'école)
- rénovation de logements locatifs à destination de jeunes ménages
- création de lieux mis à la disposition des habitants

Sur le foncier non bâti :

Il reste ouvert à d'autres idées ou opportunités pour le territoire (ce qui peut nécessiter aussi des échanges avec la Communauté de Communes Loue-Lison et les communes limitrophes).



Chay, «propriété SAFER»,
Source : Mairie de Chay

Description du projet :

La SAFER BFC a informé la commune de CHAY de la mise en vente d'une propriété située au cœur du village, comprenant une maison d'habitation et un parc arboré.

L'EPF a été mandaté par la commune pour se porter acquéreur dudit bien pour son compte et ainsi pouvoir maîtriser un foncier stratégique pour celle-ci.

EXEMPLES DE PORTAGE :

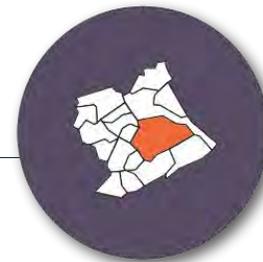
ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Développement d'une offre dans le domaine médical



Communauté de communes
du Plateau du Russey

Le Russey



Mme Manuela RAMBAUD,
Maire du Russey

COLLECTIVITÉ : LE RUSSEY (25)

OPÉRATION : MAINTIEN D'UN PÔLE MÉDICAL

Témoignage :

Le Pôle médical du Russey est le parfait exemple qui a pu voir le jour grâce à l'accompagnement de l'EPF.

Cet accès de soins de premiers recours est essentiel à notre bassin de vie. Cela s'inscrit dans une dynamique territoriale.

Ainsi, nous bénéficions des services de professions paramédicales tels que : Pharmacie, Ostéopathe, Orthophoniste, Psychologue ...

L'EPF aide clairement la collectivité et est doté d'une capacité de réactivité.

L'EPF est, à mon sens, un partenaire à part entière pour les projets portés par les communes et renforce l'esprit de solidarité entre les territoires.



Le Russey, pôle médical,
Source : EPF Doubs BFC

Description du projet :

La commune du RUSSEY a mandaté l'EPF Doubs BFC pour négocier l'acquisition de lots de copropriété au sein d'un immeuble à usage de pôle médical, ceci afin de permettre l'installation de médecins.

L'EPF a engagé la négociation amiable auprès de la SCI propriétaire et conclu cet achat.

NÉGOCIATIONS SANS PORTAGE : CONSEILS

« Le conseil foncier délivré par l'Agence foncière (dissoute fin 2017) aux communes du Doubs et du Jura, hors prestations de l'EPF, est désormais assuré par l'EPF, avec une aide financière des Départements du Doubs et des Agglomérations du Doubs (GBM et PMA), sous conventions spécifiques. »

Quelques données cadre sur l'activité « sans portage »

D'un point de vue quantitatif, au 31 décembre 2020, l'on dénombrait **258 nouveaux dossiers** ouverts depuis le début de l'année (dont 49 sont clos depuis), soit une moyenne de 22 par mois.

A cette même date, le nombre de dossiers actifs portait sur **1258 opérations**.

D'un point de vue qualitatif, les 258 opérations engagées en 2020 se répartissent ainsi :

- 13 pour le compte des communes et leurs groupements ;
- 0 pour le compte des départements ;
- pour information, 245 pour le compte de l'EPF

0 dossier
DEPARTEMENTS



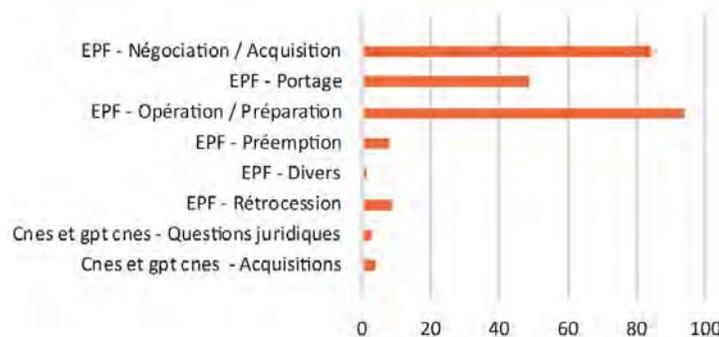
13 dossiers
COMMUNES ET GROUPEMENTS

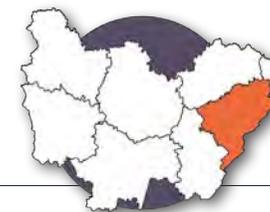


245 dossiers
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER




Nombre de dossiers ouverts en 2020





De par son savoir-faire et en tant qu'outil de portage foncier, l'EPF est en capacité de délivrer des conseils et d'apporter une assistance aux communes et au Département dans les démarches nécessaires à la maîtrise de terrains (négociations foncières sans portage, DIA, expropriations, conseil foncier, ...), en vue de la réalisation de projets.

C'est pourquoi le Département a décidé d'apporter un soutien financier à l'EPF pour la mise en œuvre, gratuitement, d'actions nécessaires à la maîtrise de terrains par les communes du département du Doubs dont l'EPCI est membre de l'EPF (hors périmètres de PMA et de GBM), d'une part, ainsi que par le Département, d'autre part.

Juridique

L'EPF a conseillé les collectivités sur de nombreuses questions juridiques relatives au foncier notamment en matière de droit de préemption et de droit de priorité (Ecurcey, Mamirolle, Hauts de Bienne, PMA, Chapelle d'Huin,...).

En 2020, dans le cadre de la procédure d'expropriation, l'EPF a continué d'apporter son concours :

- sur l'acquisition de terrains pour l'élargissement de la rue de la gare pour la commune de La Longeville,
- pour la commune de Mésandans, pour le projet d'aménagement d'une voie communale et d'un parking,
- pour l'aménagement d'une station d'épuration dans la commune de Cendrey,
- pour l'expropriation suite aux protections de captage sur la commune de Bourguignon.

Evaluations

Depuis 2017, le service de l'Etat le Domaine n'effectue plus les évaluations des biens, pour les collectivités, lors d'acquisitions inférieures à 180 000 € et lors des cessions pour les communes de moins de 2 000 habitants. L'EPF a décidé d'intégrer cette mission d'évaluation qui n'est plus réalisée par le Domaine.

En 2020, sur le Doubs (hors périmètres de la CUGBM et de PMA), l'EPF est intervenu pour 6 collectivités représentant 10 évaluations : LES PLAINS-ET-GRANDS-ESSARTS, LES PREMIERS-SAPINS (2), RECULFOZ (2), TARCENAY-FOUCHERANS (2), VELLEVANS (2), SIE DE LA VALLEE DU RUPT

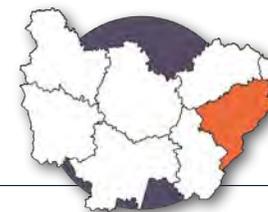
Ainsi, la commune de VELLEVANS, dans le cadre de la gestion de ses biens patrimoniaux, a sollicité l'EPF pour évaluer deux bâtiments communaux pour une éventuelle cession.

Ces deux biens se situent en centre bourg et nécessitent des travaux de mises aux normes importants et constituent une charge pour la commune dont les finances souffrent de la crise forestière.

Il s'agit de l'ancienne poste requalifiée en maison d'habitation et de l'école désaffectée récemment, au profit d'une nouvelle structure.

Après une visite des deux bâtiments et une étude du marché des transactions sur le secteur, une estimation pour chaque bien a été réalisée et transmise à la mairie de VELLEVANS.

NÉGOCIATIONS SANS PORTAGE : DÉPARTEMENT DU DOUBS



Commune de Vellevans, Evaluation pour l'école et la poste,
Source : EPF Doubs BFC



Commune de Blarians, Acquisition pour création d'un trottoir,
Source : EPF Doubs BFC

Acquisitions

Concrètement, les interventions de l'établissement se sont traduites par la mise en œuvre de démarches de négociation foncière auprès des propriétaires et des locataires, aboutissant dans la grande majorité des cas à des accords amiables.

Elles ont porté essentiellement sur des acquisitions avec, pour objectifs, la réalisation d'opérations d'habitat, la création de zone d'activités, la gestion de la voirie et des réseaux, et autres besoins plus spécifiques (Cabinet médical, hôtel restaurant, aménagement d'espaces publics, création de réserve foncière, la restauration de zones humides et de cours d'eau.....).

Parmi ces interventions, il est à noter le concours spécifique apporté

• aux Communes et groupements de Communes suivants :

FRAMBOUHANS: Après avoir été initiées en 2019, des négociations afin de procéder à l'acquisition d'une emprise de 21 ares d'une parcelle ont abouti. L'acquisition de cette emprise foncière permettra à la commune de maîtriser entièrement une zone prévue à de l'habitat.

BLARIANS : La commune a sollicité l'EPF afin de pouvoir se porter acquéreur d'une parcelle située le long de la route principale traversant le bourg. En effet, la collectivité a pour projet d'aménager sa route principale, notamment via la création de trottoir. Pour ce faire une promesse de vente a été signée afin d'obtenir la maîtrise foncière d'une partie des accotements de cette route.



Commune de Labergement Sainte-Marie, Captage de la source des Auges,
Source : EPF Doubs BFC



Commune de Labergement Sainte-Marie, Captage de la source de Théveny,
Source : EPF Doubs BFC

Conventions de passages ou d'occupations temporaires

A la demande des collectivités, l'établissement peut également intervenir pour la réalisation de conventions de travaux, de servitudes de passage de canalisations en terrain privé pour un réseau d'assainissement, l'adduction en eau potable ou un réseau de chaleur.

Etudes de faisabilité et d'opportunité

Qu'ils soient la conséquence de réflexions d'ensemble ou non, les projets publics nécessitent une phase exploratoire essentielle. Les études d'opportunité ou de faisabilité doivent confronter les données foncières aux exigences urbanistiques, financières, environnementales et techniques. Cette phase essentielle à la réussite des projets a vu l'implication substantielle de l'EPF, au travers des contributions apportées aux collectivités dans le cadre de leur réflexion sur l'émergence de nouveaux quartiers, en phase amont ou au cours d'un portage.

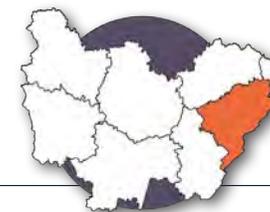
Protection des captages

La loi sur l'eau impose aux collectivités l'instauration de périmètres de protection autour des captages en eau potable, reconnus par un arrêté préfectoral les déclarant d'utilité publique.

La définition des périmètres, dans le Département du Doubs, fait l'objet d'une procédure établie par l'Agence Régionale de Santé (ARS), service instructeur, en collaboration avec le Conseil départemental, l'EPF Doubs BFC et un hydrogéologue coordonnateur.

L'établissement est intervenu pour :

- d'une part, une expertise des impacts sur le foncier et l'urbanisme lors des réunions et sur les dossiers techniques,
- d'autre part, une assistance aux collectivités, en vue de l'estimation des terrains, l'acquisition des terrains, à l'amiable ou par procédure d'expro-



priation, la notification aux propriétaires de parcelles situées dans les périmètres des arrêtés préfectoraux d'ouverture d'enquête publique et de déclaration d'utilité publique.

La démarche de protection des captages présente la particularité de combiner l'essentiel des dispositions de l'action foncière : analyse foncière préalable, concertation, négociation, mise en place de servitudes, possibilité de préemption, déclaration d'utilité publique, insertion dans les documents d'urbanisme.

En 2020, l'établissement est intervenu sur les dossiers « protection des captages » qui ont concerné 9 collectivités pour 14 points de captages. Cette année, 2 captages appartenant à 2 collectivités ont été protégés officiellement par une déclaration d'utilité publique (DUP).

LABERGEMENT-SAINTE-MARIE : la commune est alimentée en eau potable par la source de la Fuvelle protégée par un arrêté de DUP. En raison des épisodes de sécheresse, la nouvelle municipalité a souhaité relancer la protection de deux ressources, utilisées par les agriculteurs pour l'une et par l'usine hydroélectrique pour l'autre. Il s'agit de la source des Auges, facilement protégeable et de la source Théveny, plus délicate à protéger notamment en raison de sa position car située dans une cavité à proximité de la voie ferrée Frasne-Vallorbe.

L'EPF a réalisé une analyse foncière des deux sites, présentée en mairie lors de la réunion bilan permettant de débattre des périmètres de protection définis par l'hydrogéologue agréé afin de définir ceux qui feront l'objet de l'enquête publique et de la protection officielle par un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique.

Conseil

L'EPF a apporté son concours juridique dans le domaine foncier et en matière d'urbanisme réglementaire et opérationnel aux collectivités qui sont confrontées à des questions aussi diverses que les outils d'aménagement, les

droits de préemption...

Les projets des collectivités peuvent être utilement préparés pour leur volet foncier par la mise en place d'un droit de préemption. L'EPF a ainsi accompagné la commune de GLAMONDANS (25) dans la rédaction des pièces constitutives du dossier d'institution d'un droit de préemption en carte communale, dans le cadre d'un projet d'acquisition stratégique, au cœur du village, en vue de la réalisation d'un projet d'habitat.

Il a également apporté ses conseils à la commune de SAINT-SAUVEUR-EN-PUISAYE (89) et à la commune de SAONE (25) sur l'opportunité de mise en place d'une Zone d'Aménagement Différé.

En tant qu'acteur local du foncier, l'EPF a également été associé, au titre de la phase de diagnostic, à l'élaboration du SCoT Loue-Lison (atelier « armature urbaine » du 30/01).

Dans le cadre d'une réflexion pour la mise en place de circuits alimentaires de proximité, la Communauté de Communes des Portes du Haut Doubs a mis en place un groupe de travail portant sur le volet foncier auquel participe l'EPF avec la SAFER, la Chambre d'Agriculture et la DDT. Deux réunions de travail du groupe Foncier ont eu lieu le 24/01 et le 29/09 afin de préparer des séminaires pour les nouveaux élus présentant les outils disponibles afin de mobiliser du foncier pour ces circuits alimentaires de proximité. Ces séminaires doivent se dérouler en 2021.

NÉGOCIATIONS SANS PORTAGE : GRAND BESANÇON MÉTROPOLE (GBM)



Grand Besançon Métropole a décidé d'apporter un soutien financier à l'EPF pour la mise en œuvre, gratuitement, d'actions nécessaires à la maîtrise de terrains pour ses communes membres.

Ces actions portent sur :

- l'aide à la maîtrise des terrains (négociations sans portage),
- l'évaluation des biens dont la valeur est inférieure à 180 000 €,
- le conseil et la mise en place d'outils d'action et de maîtrise foncière,
- l'élaboration ou le suivi d'enquêtes publiques,
- la maîtrise foncière des périmètres de protection de captages,
- la protection des espaces agricoles et naturels en zone périurbaine,
- l'accompagnement au montage et au suivi administratif des dossiers de DUP et d'enquête parcellaire pour la mise en place de servitude ou expropriation,
- le conseil juridique en matière de contentieux lié au foncier.

Evaluation des biens

L'EPF est intervenu pour 3 collectivités pour des évaluations de biens :

- Grand Besançon Métropole, AVANNE-AVENEY : estimation d'une emprise de terrain en zone UBa du PLU de la commune d'AVANNE-AVENEY pour un aménagement routier dans le secteur de la Belle Étoile.
- BOUSSIERES : estimation d'un local commercial (bar) en centre bourg pour une éventuelle acquisition par la commune avec portage de l'EPF afin de maintenir cette activité.

- SAINT-VIT : estimation de terrains non bâtis en centre ancien, dans le secteur des Jardins du lavoir, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un nouveau quartier destiné à recevoir de l'habitat, une résidence « séniors » et un centre médico-social. Acquisition avec portage de l'EPF.

Protection des captages

L'EPF a continué le suivi de procédures de protection de captages, compétence de GBM, notamment avec la commission de suivi de la source d'Arcier alimentant une partie de la ville de BESANCON.

Appui à la maîtrise foncière

Assistance pour l'acquisition de terrains :

BESANCON : Action Cœur de Ville – l'EPF a procédé à la commande et au dépouillement des renseignements hypothécaires des différents immeubles de l'OPAH RU. 17 adresses ont été enquêtées ayant permis d'identifier 8 monopropriétés et 9 copropriétés. Ce travail a permis de clarifier les régimes de propriété et les dernières mutations ayant affecté chaque immeuble pour aide à la prise de décision (type de procédure à mettre en œuvre).

PIREY : l'EPF est intervenu à la demande de la Commune pour identifier les propriétaires fonciers du secteur des Pontot afin de procéder à l'estimation sommaire du coût d'acquisition de la zone en vue d'une réunion publique.

THISE : vente de terrains communaux à une entreprise. Rédaction et signature d'une promesse d'achat par l'EPF et transmission à la commune.

NÉGOCIATIONS SANS PORTAGE : GRAND BESANÇON MÉTROPOLE (GBM)



Commune de Boussières, Estimation d'un local commercial,
Source : EPF Doubs BFC

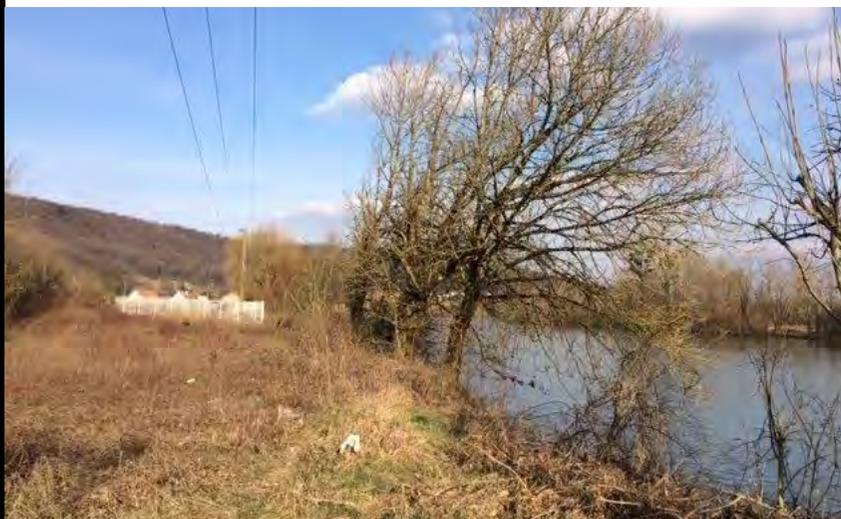
NÉGOCIATIONS SANS PORTAGE : PAYS DE MONTBÉLIARD AGGLOMÉRATION (PMA)



PMA a décidé d'apporter un soutien financier à l'EPF pour la mise en œuvre, gratuitement, d'actions nécessaires à la maîtrise de terrains pour ses communes membres.

Ces actions portent sur :

- l'aide à la maîtrise des terrains (négociations sans portage),
- l'évaluation des biens dont la valeur est inférieure à 180 000 €,
- le conseil et la mise en place d'outils d'action et de maîtrise foncière,
- l'élaboration ou le suivi d'enquêtes publiques,
- la maîtrise foncière des périmètres de protection de captages,
- la protection des espaces agricoles et naturels en zone périurbaine,
- l'accompagnement au montage et au suivi administratif des dossiers de DUP et d'enquête parcellaire pour la mise en place de servitude ou expropriation, le conseil juridique en matière de contentieux lié au foncier.



*Commune de Bart, Sablières,
Source : EPF Doubs BFC*

Acquisitions et conventions pour opération d'aménagement

Parc d'activités des Hauts de MATHAY (ZAC) : L'EPF intervient sur ce secteur dans le cadre d'opérations d'opportunité. 2 interventions en 2020.

Acquisitions THNS Ligne 3 : Les emprises correspondent en général à des arêts bus existants qui doivent être aménagés. Plusieurs emprises foncières sont à acquérir principalement auprès des Communes (Hérimoncourt, Montbéliard), auprès de deux copropriétés (Audin-court, Exincourt) et d'un particulier (Seloncourt).

Piste cyclable BETHONCOURT/MONTBELIARD : L'EPF intervient depuis 2018 sur le territoire des communes de BETHONCOURT et MONTBELIARD dans le cadre des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation d'une piste cyclable reliant ces deux communes, en bordure de la RD 438.

Ces terrains appartiennent tous à des collectivités territoriales. L'EPF a recueilli à ce jour les promesses de vente des collectivités de BETHONCOURT et de MONTBELIARD.

Les cessions au profit de PMA ont été convenues moyennant le prix de l'euro symbolique, du fait du transfert de charges entre collectivités.

Le Département du Doubs a autorisé la réalisation de travaux préalablement à la signature de la promesse de vente.

Après réalisation des travaux en 2019 avec accord du Département sur les emprises lui appartenant, l'EPF vient d'adresser au Département, à la demande de PMA, une promesse de vente portant sur les surfaces exactes des emprises.

Falaise de DAMPIERRE-LES-BOIS : Demande d'établissement d'une convention de passage et travaux ayant pour objectif de purger une barre rocheuse appartenant à PMA de ses rochers et réaliser des aménagements destinés à retenir les éboulements éventuels sur la propriété située en aval. Convention signée par le propriétaire en août 2020 selon indications techniques transmises par PMA ; Convention annulée et remplacée en octobre 2020 suite à de nouveaux éléments techniques.

Sablières de BART : L'EPF a adressé à PMA la promesse de vente qu'il vient de recevoir concernant une partie d'un BND appartenant pour partie également à PMA. Il revient au propriétaire de régler préalablement la succession concernée.

NÉGOCIATIONS SANS PORTAGE : PAYS DE MONTBÉLIARD AGGLOMÉRATION (PMA)



ST MAURICE-COLOMBIER : Il s'agit d'acquiescer une parcelle de terrain actuellement à usage de parking et de dépôt public de plaquettes de bois afin d'y régulariser la situation foncière ; la CC3C avait engagé les démarches d'acquisition amiable voici environ 10 ans sans résultat. L'EPF a pris l'attache des membres de l'indivision concernée. A ce jour, il reste une signature à recueillir.

PMA - Chemins de randonnée : A la demande de PMA, l'EPF a été sollicité pour recueillir l'accord des propriétaires privés concernés par le passage sur leur parcelle d'un des sept circuits pédestres traversant le territoire de 21 communes du Pays de Montbéliard. L'obtention de chaque accord se traduisant par la signature d'une convention tripartite (Propriétaire/ PMA/ Commune), l'EPF a participé en 2019 à plusieurs réunions techniques préalables au phasage et à la confirmation des parcelles concernées par ces tracés.

Cette démarche nécessitant des déplacements et des prises de RDV nombreux, l'EPF a ainsi recueilli en 2020 plusieurs conventions :

- Circuit F : sur 34 comptes de propriété : 5 conventions signées, 10 ne veulent pas signer, 19 propriétaires non contactés, inconnus ou absents.
- Circuit G : sur 19 comptes de propriété : 7 conventions signées, 4 ne veulent pas signer, 8 propriétaires non contactés, inconnus ou absents.

Evaluation de biens

L'EPF est intervenu sur les communes de BADEVEL, DAMPIERRE-LES-BOIS, HERIMONCOURT, MONTENOIS, PRESENTVILLERS, ST MAURICE-COLOMBIER, VOUJEAUCOURT pour des évaluations de biens à la demande de PMA ou des communes concernées.

Protection des captages

Début 2020, Pays de Montbéliard Agglomération est devenue la collectivité compétente en matière d'eau et d'assainissement. C'est désormais elle qui suit les procédures de protection de captages sur son territoire et qui doit faire appliquer les prescriptions définies dans les déclarations d'utilité publique.

Ainsi, suite à la prise de l'arrêté préfectoral, en date du 18 mars 2020, dé-

clarant d'utilité publique les périmètres de protection du captage de Piguesses sur la commune de BOURGUIGNON, PMA a engagé les démarches d'acquisition des emprises de terrains nécessaires au périmètre de protection immédiate (PPI) qui doit être propriété de la collectivité. La DUP permet également d'engager une procédure d'expropriation si les démarches amiables n'ont pas abouti.

Aussi, PMA a demandé à l'EPF de l'assister dans la négociation des acquisitions à l'amiable des parcelles nécessaires au PPI ainsi que des emprises liées à la déviation d'un chemin.

Après avoir pris l'attache de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) pour l'estimation des emprises en PPI (car dans le cadre de la DUP), l'EPF a engagé les négociations auprès des différents propriétaires concernés. Sur 12 comptes de propriétés, 6 ont fait l'objet d'une promesse de vente signée fin 2020.

L'EPF poursuit les négociations et assistera PMA dans les procédures d'expropriation si nécessaire en 2021.

Appui à la maîtrise foncière

Pour les acquisitions qui ne peuvent être menées à l'amiable (refus des propriétaires, indivisions complexes, successions non réglées, propriétaires inconnus...), PMA conduit des procédures d'expropriation. Elle a ainsi demandé à l'EPF des analyses ponctuelles (notamment en matière juridique) des différentes dispositions que PMA a mises en œuvre (notification, saisine du juge, droit de rétrocession et de priorité...).

L'EPF peut également rédiger des promesses d'achat ou de vente pour le compte de PMA, dans le cadre de tractations directement conduites par PMA.

L'EPF peut par ailleurs participer aux échanges concernant la mise en place de mesures communautaires en vue de la prise en compte, le développement et la préservation de l'agriculture péri-urbaine.

L'EPF a donné, à de multiples reprises, son analyse juridique sur divers sujets.

De nombreuses demandes ont été traitées, notamment sur les conventions de mise à disposition, sur la convention de travaux et de servitudes, les emplacements réservés, la vente des biens, la procédure et les conséquences juridiques concernant les ZAD.

Partenariats

Le périmètre d'intervention thématique et géographique de l'EPF l'amène à s'inscrire dans une logique de travail partenarial élargi. A ce titre, il participe :

- au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) dont il est membre (assemblée plénière du 11/02) ; à noter que conformément au décret du 27 février 2018, le CRHH est consulté sur les extensions de l'EPF, et à ce titre, l'EPF présente à l'occasion des bureaux de cette instance les projets d'adhésions des EPCI de Bourgogne - Franche-Comté (CC Terre d'Emeraude Communauté lors du bureau du 25/09), ainsi que son bilan d'activité (bureau du 17/11) ;
- au Réseau d'Observation de la Consommation d'Espace en Région (réunions du comité technique du 15/06 et du 17/12) et à ses émanations (séminaire technique de bilan et perspectives du 14/01, groupe technique « Zéro Artificialisation Nette » du 15/10).
- A noter que, suite aux réflexions engagées en 2018, les 3ème et 4ème réunions du groupe régional DVF (Demande de Valeurs Foncières), animées par l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort et l'EPF Doubs BFC avec l'appui d'IDÉO BFC, se sont déroulées respectivement les 13/03 et 16/10. Pour rappel, le service Demande de Valeurs Foncières (DVF) permet de connaître les transactions immobilières intervenues dans un délai de 5 ans, et les données mises à disposition en open data depuis 2019 peuvent être utilisées à des fins d'observation des marchés immobiliers et fonciers (analyses de volumes et de prix des mutations) et d'évaluation immobilière, en fonction de transactions référencées dans la base de données.
- à la réunion départementale des partenaires de l'aménagement du Doubs, réunissant DREAL, ARS, DDT, Chambre d'Agriculture, CAUE, CCI, etc. pour évoquer les dossiers communs sur le

territoire départemental, et le suivi législatif et doctrinal en matière d'urbanisme (réunions du 16/01 et du 01/10) ;

- aux comités de projet / techniques « Action Cœur de Ville » / « Opérations de Revitalisation de Territoire » (Besançon, Le Creusot, Baumeles-Dames, etc.) ;
- aux journées techniques de la planification, lieu d'information et d'échanges entre les acteurs régionaux de la planification et de l'aménagement (tour d'horizon du SRADDET le 8/12) ;
- à la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Doubs (séance du 13/02) ;
- aux séances d'installation des comités locaux de cohésion territoriale de la Nièvre (12/10), de Saône-et-Loire (4/12), du Territoire-de-Belfort (14/12), de Haute-Saône (15/12) et de Côte d'Or (16/12).

Par ailleurs, l'établissement s'est investi dans la démarche engagée depuis 2011 par le Conseil départemental du Doubs et l'Etat (Direction départementale des territoires) en faveur de la gestion économe de l'espace, ceci au travers de la participation à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Doubs où 106 demandes d'autorisation d'urbanisme et 15 documents d'urbanisme ont été examinés lors de 11 consultations.

Il participe, également, aux réunions du Comité Technique Départemental du Doubs de la SAFER, soit 7 sessions en 2020.

L'EPF s'est par ailleurs investi dans l'animation de séminaires, de conférences ou de formations (dont intervention auprès d'étudiants en master géographie et aménagement de l'Université de Franche-Comté le 28/09, intervention du Président P. Alpy lors du colloque « Terres (à) ménager » organisé par le Département de Loire-Atlantique en lien avec l'Agence foncière de Loire-Atlantique le 9/11).

Il a contribué également :

- à l'évaluation finale du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Grand Besançon Métropole (entretien du 21/04) et au diagnostic du futur PLH dans le cadre de sa révision (participation à l'atelier diagnostic du 17/11) ;
- à l'enquête de la DDT 71 auprès des acteurs de la compensation environnementale (entretien du 24/06) ;
- à l'évaluation ex-ante des instruments financiers de la Région Bourgogne-Franche-Comté (entretien du 10/07).

Il a par ailleurs assisté :

- aux ateliers « Zéro Artificialisation Nette » organisés par l'Agence d'urbanisme Besançon centre Franche-Comté les 11/06, 9/07 et 2/10 ;
- au temps d'échange « 30/30 » organisé par l'Agence d'urbanisme Besançon centre Franche-Comté le 16/06 sur le thème « Plan Action Cœur de Ville » ;
- au 9ème Réseau des Opérateurs Fonciers sur le thème « tourisme et foncier » le 5/11 ;
- au comité d'orientation régional du CEREMA pour la région Bourgogne – Franche-Comté le 12/11 ;
- aux Ateliers virtuels de la Donnée et de la Connaissance, organisés par IDéO BFC les 1er et 3/12 ;
- au webinaire Datafoncier organisé par la DGALN et le Cerema le 17/12 ;

- aux assemblées générales de l'Agence d'urbanisme Besançon centre Franche-Comté (25/02), de l'Agence d'urbanisme du Pays de Montbéliard (4/03 et 14/10) et de l'Agence d'urbanisme Sud Bourgogne (1/12)

Des présentations de l'EPF ont été réalisées auprès des EPCI, collectivités ou partenaires suivants :

- pour la Haute-Saône, Communauté de Communes du Val Marnaysien,
- pour la Saône-et-Loire, Communauté de Communes du Clunisois,
- pour la Nièvre, Communauté de Communes Cœur de Loire,
- pour l'Yonne, Communauté de Communes Avallon-Vézelay-Morvan.

A signaler également, la poursuite des contacts avec l'EPFL de la Côte d'Or dans le cadre de sollicitations sur les départements bourguignons.

VERS UN OFFICE FONCIER SOLIDAIRE...

Pour rappel, l'EPF Doubs BFC a engagé une étude de préfiguration pour la création d'un Office Foncier Solidaire (OFS) et/ou d'un outil susceptible :

- de favoriser l'entrée dans un parcours résidentiel des ménages à revenus modestes d'une part ;*
- d'accompagner, selon l'intérêt de l'outil et son cadre réglementaire, la revitalisation des centres-bourgs par le maintien ou le développement des activités économiques et l'habitat d'autre part.*

La restitution de la phase 2 de cette étude (définition d'un modèle économique et de fonctionnement) a été présentée au comité de pilotage le 28/01/2020.

A la suite, le Conseil d'Administration de l'EPF a décidé, par délibération du 12/02/2020 :

- de valider l'engagement de la tranche optionnelle du marché « ETUDE DE PREFIGURATION DANS LE CADRE D'UN PROJET DE CREATION D'UN OFFICE FONCIER SOLIDAIRE (OFS) PAR L'EPFL DOUBS BFC SUR LE TERRITOIRE DE LA REGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE » relative à la création de la structure et à l'agrément par le Préfet de région,*
- d'envisager la structure support de l'OFS sous forme « internalisée » à l'EPF,*
- d'envisager le mode de financement du dispositif sur les fonds propres de l'EPF, sans pour autant exclure, ultérieurement, un financement par l'emprunt en fonction des évolutions des conditions d'octroi du prêt GAIA par la Banque des Territoires et/ou de l'évolution de la situation financière de l'EPF dans les années à venir.*

Le titulaire du marché a constitué sur cette base le dossier d'agrément préfectoral, établi conformément aux dispositions de l'article R. 329-7 du Code de l'urbanisme.

L'Assemblée générale a décidé, par délibération du 10/12/2020 :

- d'approuver les modifications des statuts et du règlement intérieur permettant à l'EPF Doubs BFC d'exercer les missions d'organisme de foncier solidaire ;*
- d'autoriser le Président à soumettre le dossier au Préfet de région en vue de l'agrément de l'EPF en tant qu'organisme de foncier solidaire.*

En 2020, la taxe spéciale d'équipement a été votée à hauteur de 9,3 M€. Son montant a été déterminé de telle façon qu'il permette l'acquisition des biens par l'EPF au moyen d'au moins 20% de fonds propres sur les quatre années à venir.

Une partie du financement provient de l'emprunt, qui a vocation à être remboursé lors des reventes aux collectivités des biens acquis (ou à leurs mandataires). En raison des conditions favorables des marchés financiers et du développement de l'EPF sur la région BFC, pour rappel, un emprunt de 10M€ a été souscrit en 2017.

L'EPF s'est donné les moyens de son développement en anticipant sur ses besoins financiers afin de répondre aux sollicitations de ses membres actuels et futurs. Cette démarche permet de garantir aux EPCI candidats à une adhésion la réactivité de l'EPF en cas de montée en charge rapide de leurs projets ; elle permet également de garantir aux membres actuels de l'EPF une capacité d'intervention suffisante sur les portages recensés.



Postes de dépenses et de recettes 2020

Dépenses : €		Recettes : €	
Acquisitions	11 378 534 €	TSE	9 359 922 €
Frais acquisitions	158 358 €	Emprunts	0 €
Frais financiers	36 840 €	Rétrocessions	1 412 216 €
Frais de fonctionnement	2 069 216 €	Locations	485 665 €
Impôts fonciers	321 814 €	Autres produits (dont frais de portage)	858 342 €
Charges rattachées à l'exercice (ICNE)	7 261 €	Report des années antérieures	26 611 397 €
Autres dep. d'inv (rembt emprunt)	1 267 726 €	Fonds de réserve 1068	2 000 000 €
Excédents cumulés	25 551 273 €	Créances et dépôts	63 479 €

2 réunions de l'Assemblée Générale, 4 du Conseil d'Administration et 1 de l'Assemblée spéciale en 2020.

Afin de s'assurer d'un fonctionnement le plus collégial et partagé possible, le Conseil d'Administration a décidé d'associer systématiquement à ses travaux les représentants des nouvelles intercommunalités adhérentes, la Région et les Départements qui statutairement n'auraient pas pu siéger dans cette instance. Les représentants de l'Etat (SGAR, DREAL) sont également associés aux instances de l'EPF.



Instances de décision



Conseil départemental du Doubs		
Assemblée Générale	Conseil d'Administration	Bureau
ALPY Philippe	✓	Président
BARBIER David	✓	
BOUQUIN Christine		
BRANGET Françoise	✓	
CAGNON Serge	✓	
CHAVEY Virginie		
COREN-GASPERONI Christine		
CUENOT-STALDER Jacqueline	✓	
DALLAVALLE Claude	✓	
FAGAUT Ludovic		
GALLIOT Gérard	✓	
GONON Philippe	✓	
GUYON Jean-Luc		
KRUCIEN Raphaël		
LEMERCIER Myriam	✓	
LEROY Géraldine		
MAIRE DU POSET Thierry	✓	Vice-Président
MARGUET Alain		
SIMON Pierre		
VERNIER Thierry		
VIENET Michel	✓	
VOIDEY Martine		

Conseil départemental du Jura		
Assemblée Générale	Conseil d'Administration	Bureau
BOURGEOIS Natacha	✓	
FASSETT Jérôme	✓	
MOLIN René		



Conseil départemental du Territoire de Belfort		
Assemblée Générale	Conseil d'Administration	Bureau
BOUQUET Florian		
MORALLET Maryline		
MICLO Guy		



Région Bourgogne Franche-Comté		
Assemblée Générale	Conseil d'Administration	Bureau
MARTHEY Arnaud		
MATHIEU Sylvain		
SAULNIER-ARRIGHI Jean-Philippe		



INSTANCES DE DÉCISION



Communautés d'agglomération, urbaines		
Assemblée Générale	Conseil d'Administration	Bureau
BONNEFOND Christophe (Auxerois)		
NAUDIN Maryse (Auxerois)		
BARTHELET Catherine (CUGBM)	✓	Vice-Présidente
BODIN Nicolas (CUGBM)	✓	
FELT Marcel (CUGBM)		
GAGLIOLLO Lorine (CUGBM)		
LAROPPE Aurélien (CUGBM)	✓	
LIME Christophe (CUGBM)	✓	
MICHAUD Jean-Paul (CUGBM)	✓	
MULOT Laurence (CUGBM)		
JARROT Marie-Claude (CUCM)		
LEMOINE Frédérique (CUCM)		
MORENO Félix (CUCM)		
REYES Montserrat (CUCM)		
GUILLERMOZ Jacques (ECLA)		
GUY Hervé (ECLA)	✓	
ANDRE Jean (PMA)		
BOURQUIN Martial (PMA)	✓	
FROEHLY Patrick (PMA)	✓	Vice-Président
MABIRE Lysiane (PMA)		
SAUMIER Claude-Françoise (PMA)	✓	
TIROLE Marc (PMA)		



Commune d'Auxonne		
Assemblée Générale	Conseil d'Administration	Bureau
BARCELO Maud	✓	



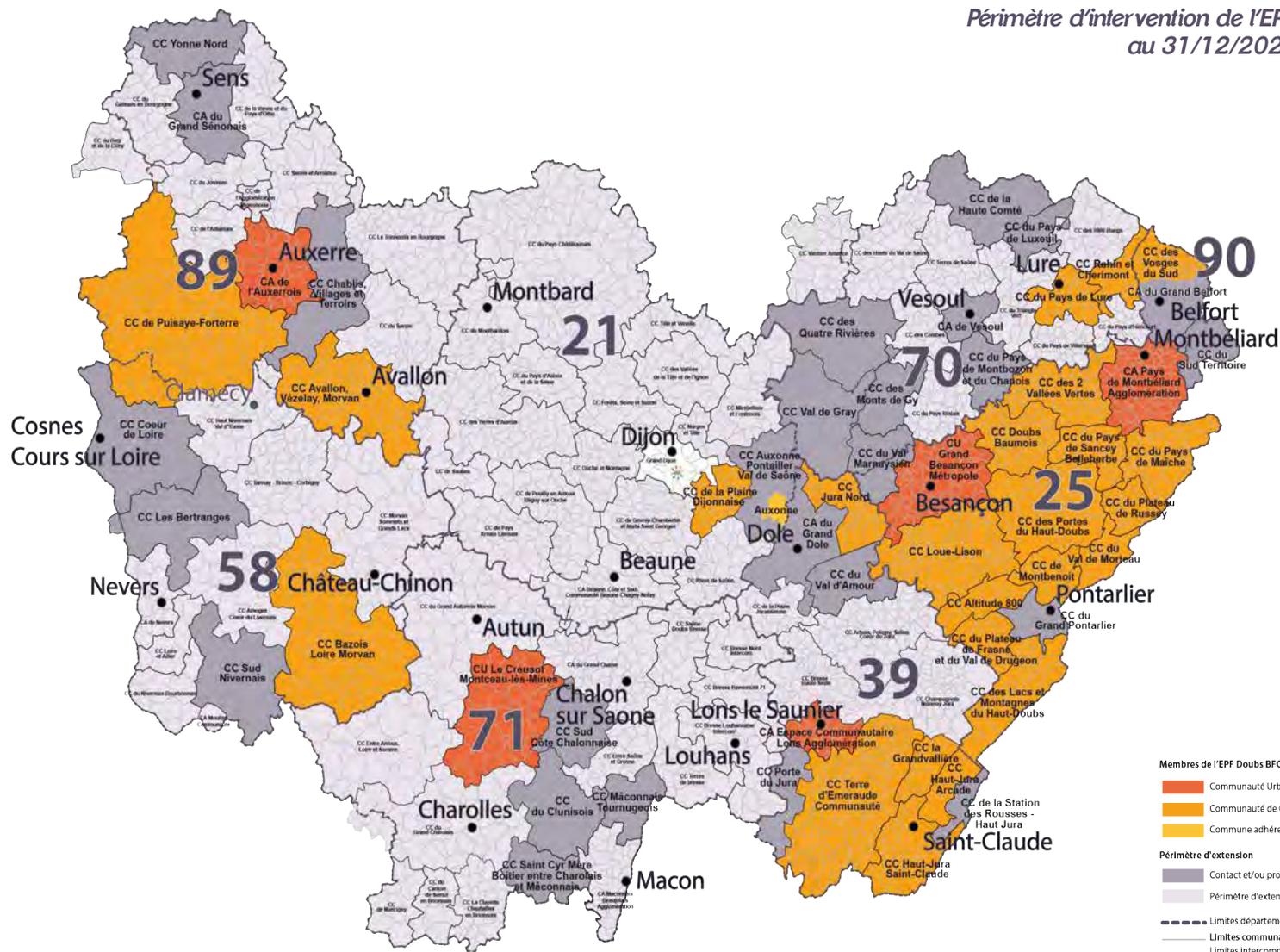
Communautés de communes

	Assemblée Générale	Conseil d'Administration	Bureau
Frasne-Drugeon	ALPY Philippe	✓	
Doubs Baumoises	FAIVRE-PIERRET Jean-Louis	✓	
Montbenoit	PIRALLA Benoit		
Pays de Sancey Belleherbe	BRAND Christian	✓	
Haut-Jura Arcade	PETIT Laurent	✓	
Val de Morteau	FRIGÔ Jean-Pierre	✓	
Loue-Lison	LIEVREMONT Jean-Michel		
Loue-Lison	PIERRET Boris	✓	
Deux Vallées Vertes	LAURENT Michel		
Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	BOUVERET Jean-Yves	✓	
Pays de Maïche	BONVALOT Léon		
Puisaye-Forterre	RIGAULT Jean-Michel		
Puisaye-Forterre	VIGOUROUX Philippe		
Vosges du Sud	CANAL Christian		
Altitude 800	GARCIA François		
Pays de Lure	PIQUARD Bernard		
Jura Nord	GRESET François		
Plaine Dijonnaise	DANCOURT Vincent		
Avallon-Vézelay-Morvan	IDES Didier		
Haut-Jura Saint-Claude	PASSOT Philippe		
La Grandvallière	VESPA Françoise		
Terre d'Émeraude	DEPARIS-VINCENT Christelle		
Portes du Haut-Doubs	CUCHEROUSSSET François		
Portes du Haut-Doubs	KURT Salih		
Plateau du Russey	RAMBAUD Manuella		
Rahin et Chérimont	COLLILIEUX Stéphane		
Bazois Loire Morvan	GUERIN Jocelyne		



NOUVEAU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Périmètre d'intervention de l'EPF au 31/12/2020



NOUVEAU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

« Un périmètre d'intervention urbain et rural s'élargissant en cours d'année » »

2007

A sa création avec l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2007, l'EPF couvrait une population de **303 000 habitants** sur **88 communes**.



Couverture du Doubs en 2007

Couverture de la Franche-Comté en 2016



2016

La couverture de l'EPF s'est élargie à la Région Franche-Comté.

2020



Avec l'adhésion de la CC Terre d'Émeraude (Jura), l'EPF couvre désormais une population de **941 376 habitants** pour **1019 communes** réparties sur 5 Communautés urbaines ou d'agglomérations, 24 Communautés de communes et 1 commune.



Couverture de la Bourgogne-Franche-Comté en 2019

L'EPF n'est plus compétent sur la partie du territoire de la Communauté de Communes Arbois, Poligny, Salins, Cœur du Jura correspondant à l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Salins-les-Bains.

En effet, la Communauté de Communes du Pays de Salins-les-Bains composée des communes de Abergement-lès-Thésy, Aiglepierre, Aresches, Bracon, Cernans, Chaux-Champagny, Chilly-sur-Salins, Clucy, Dournon, Geraise, Ivory, Ivrey, La Chapelle-sur-Furieuse, Lemuy, Marnoz, Montmarlon, Pont-d'Héry, Pretin, Saint-Thiébaud, Saizenay, Salins-les-Bains et Thésy, a fusionné avec deux autres communautés de communes pour créer la Communauté de Communes Arbois, Poligny, Salins, Cœur du Jura le 1er janvier 2017. L'article L. 324-2-1 C du Code de l'urbanisme prévoit notamment que seules les communes issues de l'ancienne communauté de communes adhérente de l'EPF restent adhérentes de l'EPF et que, faute de délibération d'adhésion du nouvel EPCI, l'EPF demeure compétent sur les seuls territoires de ces communes jusqu'à la fin du deuxième exercice budgétaire plein. A signaler que l'EPF avait anticipé cette situation en modifiant ses statuts pour permettre l'adhésion ou la ré-adhésion des communes à titre individuel ; malheureusement, le Parlement a supprimé cette possibilité et cette option n'est désormais plus possible.

ÉVÈNEMENTS 2020

Malgré le contexte particulier de l'année 2020, l'EPF a pu tenir son Assemblée générale à la Saline Royale d'Arc-et-Senans le 25 septembre 2020

A cette occasion, une présentation de l'Office Foncier Solidaire (OFS) et un point d'avancement de l'étude ont été réalisés par le cabinet Espacité.



Saline Royale d'Arc et Senans, 25/09/2020, Assemblée générale de l'EPF et présentation de l'OFS par Espacité. Source : EPF Doubs BFC



En 2017, à l'occasion des 10 ans de l'EPF, un film a été réalisé afin de présenter les actions de l'EPF par le biais, en particulier, d'interviews de différents élus sur des projets marquants. Avec les élections municipales en 2020 et afin de communiquer auprès des nouveaux élus, ce film a été enrichi et actualisé avec la présentation d'interventions réalisées, notamment, sur le territoire bourguignon.

Deux films d'animation ont été réalisés afin de présenter le fonctionnement d'un EPF et d'expliquer l'intérêt d'un Office Foncier Solidaire (OFS).



Retrouvez les films de présentation de l'EPF

<https://qrco.de/epfdoubsbfc>



Enfin, le nouveau site internet de l'EPF Doubs BFC a été réalisé en 2020 : www.epfdoubsbfc.fr



L'EPF entend consolider la collaboration, les échanges et partages avec ses partenaires, dans une logique de mutualisation des moyens de l'ingénierie publique pour accompagner les collectivités dans l'analyse de leur territoire, la définition de leurs stratégies et la mise en œuvre opérationnelle de leurs projets.

L'EPF Doubs BFC est par ailleurs membre actif de l'Association nationale des EPF locaux dont M. Philippe ALPY a été élu Président lors de l'Assemblée Générale du 25 novembre 2020 pour la mandature 2020-2026.



Les objectifs de l'Association sont :

- rassembler, partager, diffuser les expériences des EPFL membres
- représenter les EPFL auprès des institutions nationales et internationales
- aider les collectivités à créer leur propre EPFL

Elle organise des journées de rencontres ou de formations pour ses membres, constituant un apport majeur de références et d'amélioration des pratiques.

N°	Dpts	EPF Local	Création
1	03/15/43/63	EPFL Auvergne	1992
2	974	EPFL Réunion	2002
3	38	EPFL Dauphiné	2002
4	21	EPFL Côte d'Or	2003
5	74	EPFL Haute Savoie	2003
6	40	EPFL Landes Foncier	2005
7	73	EPFL Savoie	2005
8	64	EPFL Pays Basque	2005
9	31	EPFL Grand Toulouse	2006
10	66	EPFL Perpignan Méditerranée	2006
11	01	EPFL Ain	2006
12	21/25/39/58 70/71/89/90	EPFL Doubs BFC	2007
13	02/60/80	EPFL des territoires Oise et Aisne	2007
14	67 / 68	EPFL d'Alsace	2007
15	82	EPF de Montauban	2008
16	28/41/45	EPFL Foncier Cœur de France	2008
17	64	EPFL Béarn Pyrénées	2008
18	81	EPFL Tarn	2010
19	47	EPFL Agen Garonne	2010
20	44	Agence Foncière de Loire Atlantique	2012
21	972	EPFL Martinique	2012
22	971	EPFL Guadeloupe	2012
23	53	EPFL Mayenne	2014
24	37	EPFL Tours Val de Loire	2018

N°	Dpts	Autres EPF	Création
a	973	EPFA Guyane	1996
b	2A/2B	Office Foncier de Corse	2014
c	976	EPFA Mayotte	2017

N°	Dpts	EPF d'Etat	Création
A	14/27/50/61/76	EPF Normandie	1968
B	54/55/57/88	EPF Lorraine	1973
C	59/62	EPF Nord Pas-de-Calais	1990
D	07/26/42/69	EPORA	1998
E	04/05/06/13/83/84	EPF PACA	2001
F	75/77/78/91/92/93	EPF Ile de France	2006
	94/95	fusion en 2015	
G	11/30/34/48/66	EPF Occitanie	2008
H	16/17/79/86	EPF Nouvelle Aquitaine	2008
I	22/29/35/56	Foncier de Bretagne	2009
J	85	EPF Vendée	2010

Etablissements Publics Fonciers Locaux

A vocation départementale ou régionale (taux de population couverte)

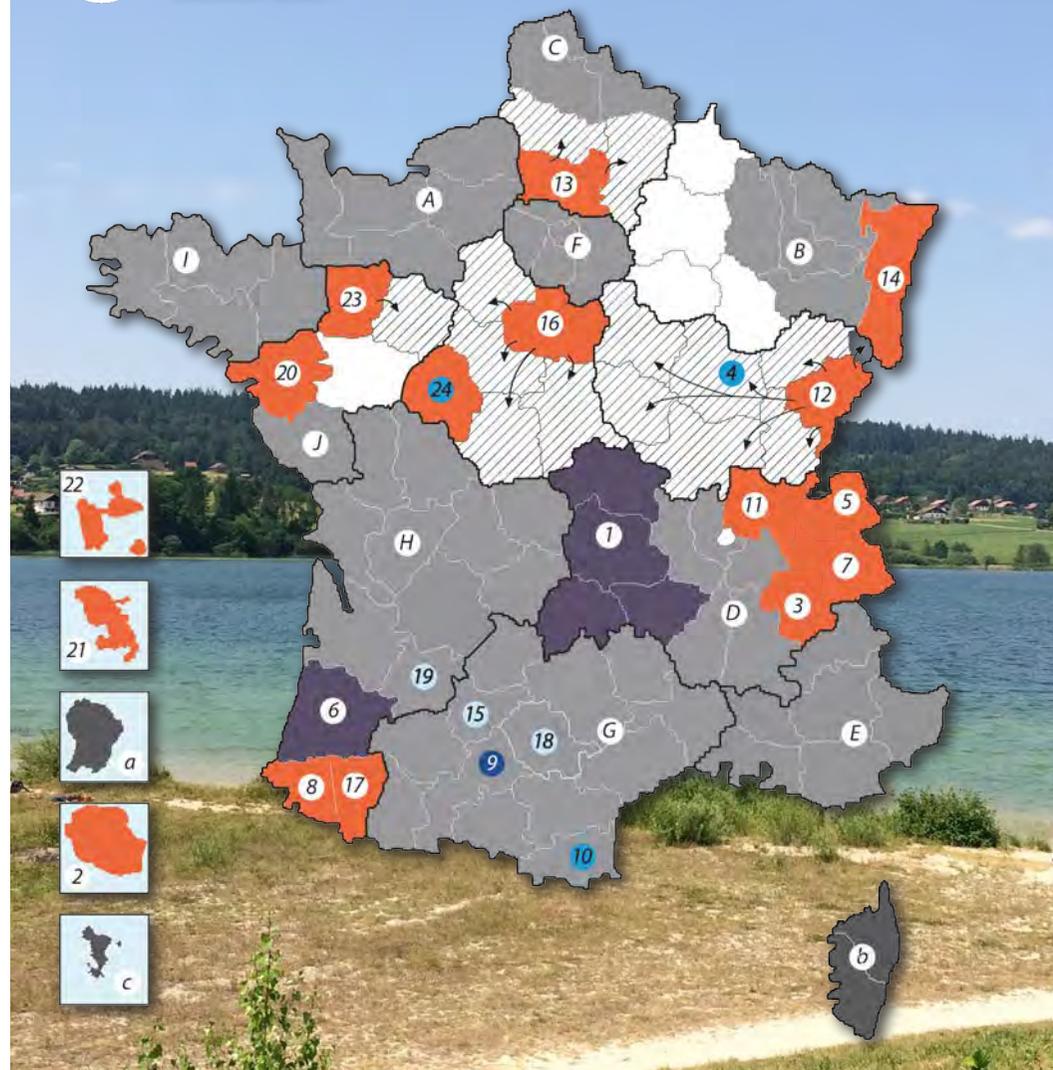
- ↘ Extensions en cours
- ▨ Périmètre d'action élargi
- Entre 50 et 75 %
- Plus de 75 %

De territoire (population couverte en habitants)

- Moins de 250 000 habitants
- Entre 250 000 et 500 000 habitants
- Plus de 500 000 habitants
- Périmètre d'intervention des EPF d'Et.
- Périmètre d'intervention des autres Et.



Les Etablissements Publics Fonciers en France
Janvier 2021



Le périmètre de la certification porte sur le conseil et l'assistance dans les domaines de l'ingénierie foncière ainsi que du portage foncier. A travers son rapport, l'auditeur a souligné :

- l'efficacité et la maturité de notre système, comme le démontre le haut niveau de satisfaction révélé par l'enquête auprès de nos membres ;
- la cohérence entre politique qualité, risques, opportunités, objectifs et cibles ;
- l'effort conséquent en terme de leadership au sein de l'EPF.

La politique qualité apparaît désormais comme le garant du savoir-faire apporté par l'EPF.

Grâce à ses performances, l'EPF Doubs BFC est le premier des EPF français à avoir obtenu la certification ISO 9001.

Chaque année, un questionnaire d'évaluation est transmis aux collectivités pour lesquelles au moins un dossier a fait l'objet d'une clôture l'année précédente.

Sur les 52 formulaires expédiés en 2020, 28 ont été retournés à l'EPF, soit 54 % de réponses pour lesquelles 96 % ont exprimé leur satisfaction. En parallèle, une enquête plus approfondie a été menée auprès des collec-

tivités ayant bénéficié, au cours de l'année 2019, de la rétrocession d'un bien porté par l'EPF. Elle a eu pour objet de mesurer leur niveau de satisfaction quant à la gestion du (ou des) bien(s) pendant le portage et en phase de rétrocession. 9 questionnaires ont été retournés (sur un total de 16 envois). La totalité des répondants ont manifesté leur satisfaction en matière de gestion comme en matière de rétrocession.

L'EPF attache une importance particulière à la satisfaction de ses membres quant à ses interventions de portage. Il procède, en tant que de besoin, à l'adaptation de son règlement d'intervention afin de mieux répondre aux demandes formulées. 2020 a vu également l'EPF préparer activement le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2021-2025, qui fixe la stratégie de l'Etablissement pour une durée de 5 ans.

En vue de l'évaluation du PPI 2016-2020 et de la préparation de son nouveau PPI 2021-2025, l'EPF a souhaité recueillir l'avis des collectivités membres de l'EPF. Dans ce cadre, un questionnaire a été transmis aux 1019 communes appartenant aux EPCI membres.

En parallèle, des entretiens ont été menés sur la base du même questionnaire auprès des EPCI et autres collectivités membres. Les conclusions de l'enquête et des échanges avec les membres, le bilan des précédents PPI ainsi que l'analyse du contexte territorial ont contribué à alimenter les réflexions sur l'élaboration du PPI 2021-2025.



1. Solliciter l'EPF Doubs BFC

Avant de mobiliser l'EPF directement dans le but d'acquérir un terrain, il est utile de mener une **réflexion en amont du projet** afin de faciliter les acquisitions futures (surtout dans les cas de préemption ou d'expropriation). Il peut être utile d'associer l'EPF à l'élaboration des **documents d'urbanisme** afin d'assurer une cohérence entre les outils et la **stratégie foncière**. Il peut notamment proposer une ingénierie d'**accompagnement** (ex : conseil sur les **procédures et outils fonciers et d'aménagement** mobilisables, appui en phase amont du lancement d'études préalables, etc.).

Dans un second temps, la collectivité doit formaliser sa **demande d'intervention**. Par exemple, peuvent être sollicités : une description de l'opération projetée, un avis favorable de l'EPCL, un plan de situation de l'acquisition projetée, des références cadastrales, le zonage au document d'urbanisme, etc.

2. Apprécier les conditions de la maîtrise foncière

Les éléments fournis par la collectivité vont permettre à l'équipe de l'EPF de mener une première phase d'expertise et d'**étude du projet** : vérification de l'adéquation entre le **Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI)** de l'EPF et le projet, analyse des caractéristiques des biens et de la structure des propriétés concernées, examen des dynamiques du marché local, étude des différentes voies d'intervention possibles, etc. A ce stade, l'EPF peut proposer des études supplémentaires. Une fois son **éligibilité** vérifiée, le projet peut être validé par une délibération du conseil d'administration.

Les **acquisitions amiables** sont toujours privilégiées. En cas d'échec des procédures amiables, l'EPF peut, sur demande et délégation de

la collectivité, user du **droit de préemption** et mettre en oeuvre une procédure d'**expropriation** pour cause d'utilité publique. Le recours à ces procédures entraîne un travail important de motivation du projet.

Le contentieux qu'elles peuvent occasionner allonge les procédures et donc le temps nécessaire à la maîtrise du foncier. Par sa connaissance des procédures et par ses **compétences juridiques**, l'équipe de l'EPF est tout à fait apte à gérer ces situations.

3. Portage foncier

Une fois le bien acquis, l'EPF est propriétaire. Le délai de portage, convenu à l'avance, est éventuellement prolongeable ou réduit à la demande de la collectivité.

Pendant la période de portage, l'EPF, ou selon le cas la collectivité peut, via convention de mise à disposition, procéder à des travaux de **proto aménagement** (démolition, dépollution, plateformage, remise aux normes, ...).

L'EPF peut également **valoriser les biens acquis** en les louant pendant le portage.

4. Rétrocession des biens

Lors de cette dernière phase, l'EPF revend les biens à la collectivité ou à l'aménageur / opérateur qu'elle a désigné.

Le **prix de rétrocession** à payer par le bénéficiaire ou son ayant-droit est généralement composé des éléments suivants :

MODALITES D'INTERVENTION

- le prix principal d'acquisition du bien, figurant dans l'acte d'acquisition ;
- les frais d'acquisition, notamment constitués des frais notariés, des indemnités d'éviction ou de emploi, des frais éventuels d'avocats, d'experts, de géomètres et d'intermédiaires (agences immobilières, ...);
- les frais de travaux de démolition, de dépollution, d'études et honoraires supportés ;
- les éventuels frais de gestion et de portage dus, selon les modalités définies au PPI et au règlement intérieur de l'EPF ;
- la TVA éventuellement due, compte-tenu de la nature du bien et de l'option qui sera exercée.

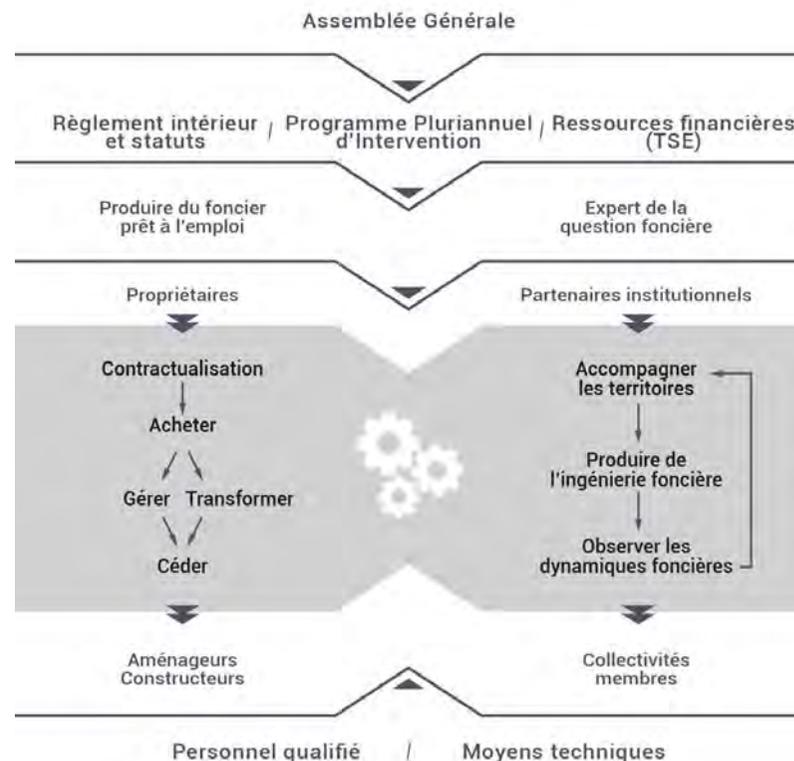
Du prix global ainsi défini pourront être déduits :

- les remboursements anticipés éventuellement effectués par le bénéficiaire ;
- les loyers perçus par l'EPF, selon les modalités définies au règlement intérieur.

Le portage foncier n'est pas effectué dans le but de réaliser un profit.

La collectivité participe en outre aux frais de portage, payés annuellement. Ces frais de portage sont avantageux vis-à-vis des autres possibilités de financement puisque les services de conseil et d'assistance (notamment technique et juridique) sont inclus.

A noter que les collectivités se doivent de respecter les **modalités de rétrocession** qui ont été définies au départ. Si un certain nombre d'éléments nouveaux apparaissent, il reste cependant possible de proroger le portage après accord du conseil d'administration de l'EPF. A l'inverse, dans le cas où la collectivité souhaite hâter la réalisation de son projet, elle peut bénéficier d'une rétrocession anticipée du bien.





Venez découvrir
le film
de l'EPF Doubs BFC
<https://qrco.de/epfdoubsbfc>



EPF Doubs Bourgogne Franche-Comté

21 rue Louis Pergaud - 25000 Besançon

Tél. : 03 81 82 38 31

Courriel : epf@epfdoubsbfc.fr - Site : epfdoubsbfc.fr

