

# RAPPORT D'ACTIVITÉS



**Habitat**



**Logement social**



**Recomposition urbaine**



**Développement économique**



**Equipements publics**



**Espaces agricoles naturels ou de loisirs**

[www.foncier25.fr](http://www.foncier25.fr)

*Tout projet passe par la maîtrise foncière*

# ÉDITO DU PRÉSIDENT

*C'est dans le contexte inédit de la crise sanitaire du COVID-19 que nous finalisons ce rapport sur l'activité 2019 de l'EPF. Je tiens à remercier tous ceux qui ont combattu cette épidémie, en premier lieu, les soignants en première ligne mais également toutes les professions qui ont assuré les services indispensables à la vie de nos concitoyens ; les services publics, les services marchands notamment ceux de première nécessité, les élus et les représentants de l'Etat, présents, parfois au risque de leur propre intégrité physique.*

*Je remercie le personnel de l'EPF qui a maintenu, avec son directeur, la continuité des services de l'EPF dès le premier jour de confinement ; toutes les factures ont été réglées, sans retard, avec l'appui de la paierie départementale ; les signatures d'actes par procuration aux notaires, les levées d'option d'achat, les notifications en recommandés (via le site de LaPoste) et le conseil aux élus ; toutes ces missions ont été assurées par l'EPF pour préserver les engagements pris par les collectivités ; cette crise a également conduit l'EPF à s'interroger sur l'avenir et sur la façon de contribuer à la relance économique de nos entreprises, artisans, commerçants et industriels. L'EPF a suspendu tous les loyers commerciaux et étudié, avec son Conseil d'administration, malgré le contexte électoral, les différentes options possibles. Elles seront proposées en 2020 pour une réponse à court terme mais également dans le cadre de l'élaboration de notre prochain PPI 2021-2025 pour des solutions à plus long terme car cette crise risque de durer et nous devons tout faire pour la surmonter.*

*L'EPF est au service des élus, au service du développement des territoires pour servir les projets d'intérêt général.*

*Apporter aux élus des 1019 communes et 32 EPCI adhérents de l'EPF l'ingénierie nécessaire à la maîtrise foncière de leurs projets ; soutenir la revitalisation des centres-bourgs et la requalification des quartiers de ville ; préserver et développer les activités écono-*

*miques, artisanales et commerciales avec à la clef, des emplois créés ou sauvés ; rendre possible la réalisation des équipements publics dans le domaine de la santé, l'éducation, le tourisme ou les transports ; saisir les opportunités foncières par l'exercice des prérogatives de puissance publique déléguées à l'EPF ; requalifier les friches industrielles et commerciales pour des usages renouvelés ; préserver la biodiversité, la qualité de l'eau et les espaces naturels ; telles sont les actions menées par l'EPF Doubs BFC au service des politiques publiques portées par nos collectivités.*

*Vous serez surpris, en parcourant ce rapport d'activités, par la diversité de nos interventions, par le dynamisme, l'inventivité et souvent le courage des élus que nous accompagnons.*

*Je voudrais ici les saluer et les remercier pour la confiance qu'ils nous ont accordée et pour l'engagement qu'ils mettent au service de nos territoires et de leurs habitants.*

*Après l'extension du périmètre de l'EPF à l'ensemble de la Bourgogne-Franche-Comté, il fallait adapter nos moyens et nos ressources aux enjeux soulevés par cette nouvelle étape dans l'histoire de notre établissement. C'est désormais chose faite avec une équipe au complet, une capacité de désendettement à moins de 5 ans, de nouveaux locaux et un volume d'acquisitions record en 2019.*

*L'EPF Doubs BFC est maintenant sur sa trajectoire avec de nombreux projets en perspective comme la réalisation de son futur Programme Pluriannuel d'intervention 2021-2025, le développement de son ingénierie technique ou encore, et sous réserve de l'accord des élus, la création d'un Office Foncier Solidaire (OFS) porteur d'une offre de logements anti-spéculative et de valeurs de solidarité au bénéfice des ménages aux revenus modestes.*

Philippe Alpy



Monsieur 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 2020

📍 21 rue Louis Pergaud  
25000 Besançon

📞 Tél. : 03 81 82 38 31

✉️ epf@foncier25.fr

@ www.foncier25.fr

# SOMMAIRE

04	Les acquisitions réalisées
06	Les opérations de l'EPF
07	Les opérations sur opportunités
08	Préemptions Procédures judiciaires
09	Les rétrocessions de l'EPF
14	Les conventions opérationnelles signées
15	Surfaces et patrimoine
16	Le PPI 2016-2020
17	Perspectives 2020 suite au recensement

## NÉGOCIATIONS SANS PORTAGE

38 | Département du Doubs

GBM | 45

46 | PMA

Autres départements | 48

49 | 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 ou de loisirs

52 | Le budget de l'EPF

53 | Instances de décision

54 | Nouveau périmètre d'intervention

56 | Evènements 2019

58 | Partenariat

59 | L'EPF certifié ISO 9001

60 | Modalités d'intervention

## EXEMPLES DE PORTAGE ET TÉMOIGNAGES D'ÉLUS

28 | Renouvellement urbain

Logement | 31

32 | Actions économiques

Equipements de services et aménagements publics | 35

62 | Notes

ETAT D'AVANCEMENT DU PROGRAMME D'INTERVENTION AU 31/12/19

EN ANNEXE

# LES ACQUISITIONS RÉALISÉES



**2019 - Record historique battu pour le volume des acquisitions. Hausse des acquisitions en faveur des équipements publics (maisons médicales) »**

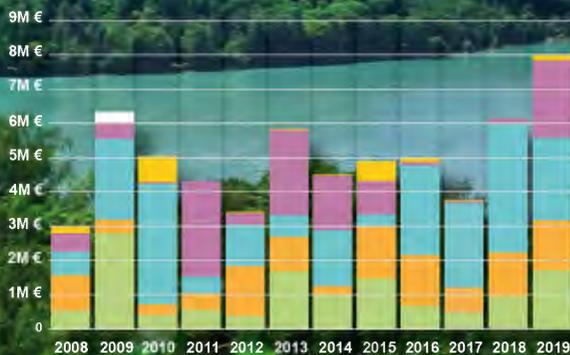


Acquisitions par axes  
2008-2019

Habitat, logement social et recomposition urbaine	12 045 286 €
Renouvellement urbain	23 224 487 €
Développement économique	13 280 356 €
Équipements publics	12 046 924 €
Espaces agricoles naturels ou de loisirs	1 832 607 €
Acquisitions en attente d'affectation	1 515 000 €
<b>Total</b>	<b>63 944 660 €</b>



Acquisitions par axes et par année  
2008-2019



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

Si l'habitat et la requalification des centres-bourgs et quartiers de ville restent une priorité forte pour l'Etablissement Public Foncier, on observe en 2019 une augmentation substantielle des acquisitions en faveur des équipements publics, notamment ceux consacrés à la création ou au maintien des maisons médicales.

L'EPF acquiert un site adapté à la demande des élus qui recherchent ou maintiennent une ou plusieurs activités médicales pluridisciplinaires ; l'EPF assure la gestion des baux et reversera, à l'euro près, les loyers encaissés au moment de la rétrocession.

Le même schéma s'applique également au développement économique, commercial ou artisanal avec l'objectif de maintenir une activité, éviter les pertes d'emplois ou de services et améliorer l'attractivité des centres-bourgs ou quartiers de ville, notamment dans le cadre des opérations de revitalisation des territoires (ORT).

L'EPF accompagne ces démarches initiées par les élus, l'Etat et de nombreux partenaires, pour revitaliser nos territoires, accroître leur attractivité et améliorer le cadre de vie des habitants.

Après une année 2018 « record » pour ce qui concerne les adhésions, en 2019, l'EPF a battu le record historique du volume de ses acquisitions pour un total de plus de 8M€ (79 actes notariés sans compter ceux des rétrocessions).

L'habitat et le renouvellement urbain représentent 48% des acquisitions avec, une nouvelle fois cette année, des actions marquées dans le domaine de la revitalisation ou de la réutilisation des espaces.

Les équipements publics représentent 27,03% des acquisitions « 2019 », en forte hausse du fait des interventions menées pour préserver une offre minimale de santé dans les territoires isolés ou un service pluridisciplinaire et mutualisé dans les villes moyennes. L'axe développement économique représente 23,39% des acquisitions en hausse également en raison, notamment, d'une acquisition importante réalisée en 2019 pour maintenir les emplois dans une scierie que l'EPF a donné à bail à un repreneur.

L'axe espaces agricoles naturels ou de loisirs (1,5%) représente une acquisition permettant le maintien d'une chèvrerie en Haute-Saône.

A la fin 2019, l'EPF comptait 32 EPCI, 1019 communes pour une population de 945 201 habitants. Toutes conventions confondues, le volume des acquisitions réalisées par l'EPF depuis sa création s'élève à 62 M€ sur un potentiel recensé de 206 M€.

# LES ACQUISITIONS RÉALISÉES

« Les acquisitions réalisées par l'EPF en 2019 s'élèvent à 8 M€ »



Acquisitions réalisées, tranche 2019 et nombre d'actes signés

35,44 %

Equipements publics

28 actes

25 actes

31,65 %

Renouvellement urbain

17 actes

21,52 %

Habitat, logement social et recomposition urbaine

8 actes

10,13 %

Développement économique

1,27 %

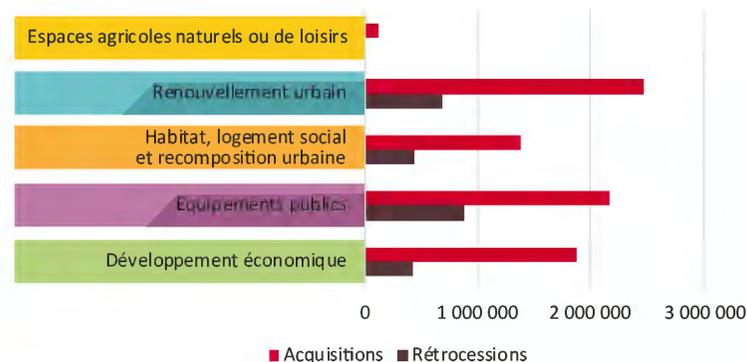
Espaces agricoles naturels ou de loisirs

1 acte

- Les acquisitions « 2019 » concernent 51 opérations pour le compte de 44 collectivités différentes (dont 5 EPCI).
- Pour 2019, 100 actes ont été signés dont 79 pour les acquisitions et 21 pour les rétrocessions, ce qui porte à 550 le nombre d'actes (en valeur cumulée).
- Le nombre d'actes évolue fortement pour la deuxième année consécutive.
- Le montant des acquisitions réalisées en 2019 s'élève à 8 001 968 euros.
- Les rétrocessions restent, pour 2019, à un niveau important avec un volume de 2 418 266 euros.



## Acquisitions et rétrocessions 2019

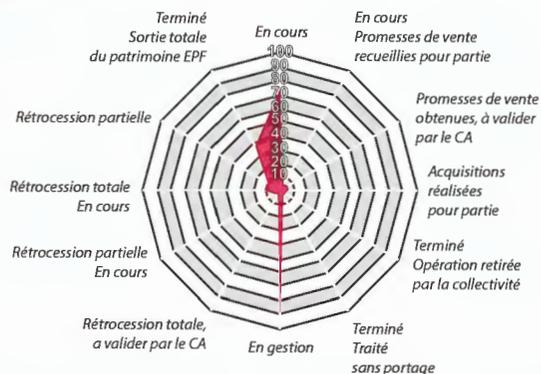


# LES OPÉRATIONS DE L'EPF

« Un programme de 483 opérations identifiées dont 40 sont clôturées pour 263 collectivités différentes »



## Etat d'avancement des opérations au 31/12/2019



403 opérations concernent les communes  
80 relèvent de 25 intercommunalités



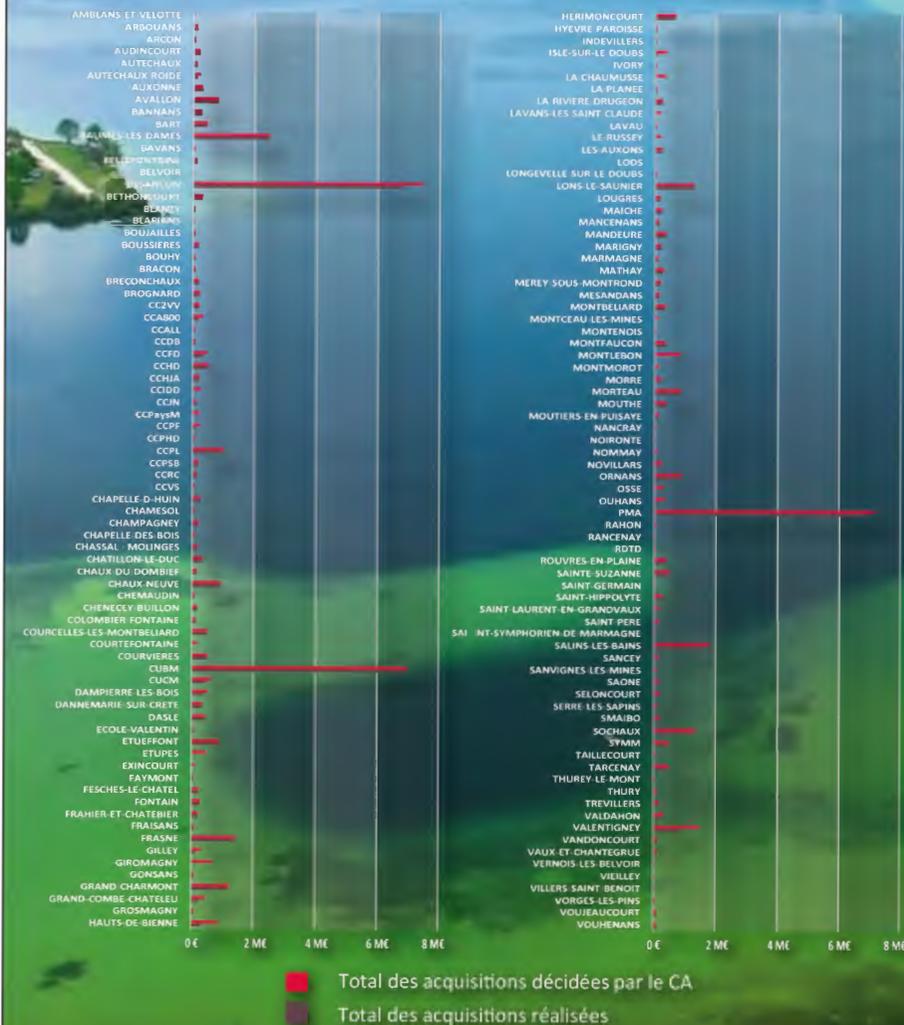
Le programme d'intervention est constitué, en lien avec les intercommunalités, des tranches annuelles issues des opérations prévisionnelles recensées annuellement et des opérations d'opportunité.

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

Au 31 décembre 2019, 209 opérations étaient effectivement engagées ; dont la plupart ont d'ores et déjà fait l'objet d'acquisitions par l'EPF.



## Portages par collectivités au 31/12/2019



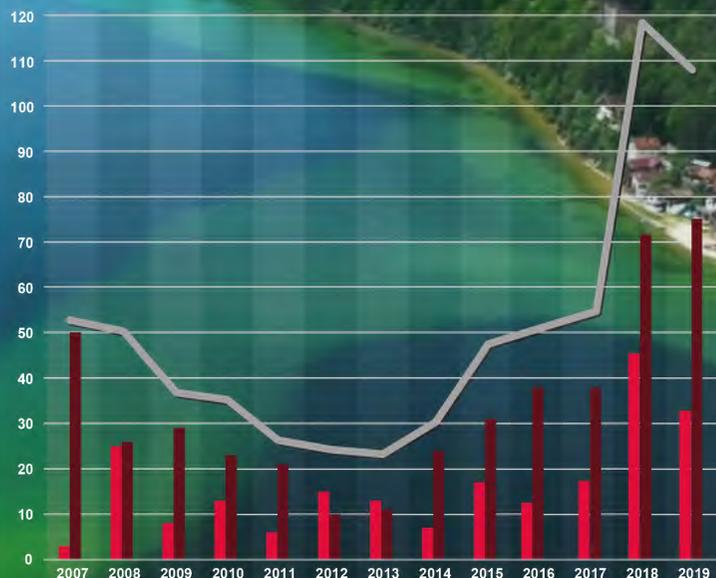
# LES OPERATIONS SUR OPPORTUNITÉS



**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. »**



Opérations identifiées depuis la création de l'EPF en 2007



— Total des opérations identifiées  
 ■ Opérations sur opportunités  
 ■ Opérations recensées

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 2019, l'EPF aura ainsi permis la création de 32 opérations sur opportunités.

Ces opérations concernent pour 2019 :

- LE RUSSEY (25)
- ST MAURICE-COLOMBIER (25)
- AVALLON (89)
- LES GRAS (25)
- FAUVERNEY (21)
- CC Haut-Jura St-Claude (39)  
(sur ST CLAUDE)
- CHENECEY-BUILLON (25)
- FRAHIER ET CHATEBIER (70)
- CC Rahin et Chérimont (70)  
(sur PLANCHER LES MINES)
- CHAPELLE D'HUIN (25)
- CC Vosges du sud (90)  
(sur ETUEFFONT)
- ECOLE-VALENTIN (25)
- CC Puisaye-Forterre (58 et 89)  
2 op. (sur ST AMAND EN PUISAY (58)  
et sur CHAMPIGNELLES (89))
- TARCENAY (25)
- ORCHAMPS (39)
- LA PLANEE (25)
- RONCHAMP (70)
- MONTGESOYE (25)
- L'HOPITAL DU GROSBOIS (25)
- OSSE (25)
- LES FINS (25)
- ST PERE (89)
- MONTCEAU LES MINES (71) 2 op.
- LAVANS LES ST CLAUDE (39)
- MONTLEBON (25)
- GRAND'COMBE CHATELEU (25)
- CHAMPAGNEY (70)
- BAUME LES DAMES (25)
- MONTCUSEL (39) 2 op.

Elles représentent  
un engagement financier potentiel de  
**7 311 000 €.**



# PRÉEMPTIONS PROCÉDURES JUDICIAIRES



**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 13 dossiers, l'EPF a exercé son droit de préemption :

- au prix sur une parcelle située sur la commune de LE CREUSOT. La parcelle concernée par la DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) est située dans un des îlots urbains dont la rénovation a été jugée prioritaire par la communauté urbaine de Creusot-Montceau. L'acte de vente a été signé en juin.
- au prix sur deux DIA pour le compte de la communauté urbaine de Creusot-Montceau sur des parcelles situées sur la commune de MONTCEAU-LES-MINES. Les parcelles concernées par la DIA sont situées dans un des îlots urbains dégradés dont la rénovation a été jugée prioritaire par la communauté urbaine. Les actes de vente ont été signés en juillet et en août.
- sur la commune de CHASSAL-MOLINGES sur les seules parcelles concernées par le droit de préemption pour un projet de requalification d'une zone industrielle. En effet, certains biens étaient situés en zone agricole, rendant impossible la préemption sur ces parcelles. Après négociation, l'EPF a acheté l'ensemble des parcelles indiquées dans la DIA. L'acte a été régularisé en août.
- au prix sur un bien dans la commune de VILLIERS-SAINT-BENOIT pour un projet d'aménagement du centre bourg. L'acte a été finalisé en septembre.
- sur deux DIA pour un projet de renouvellement urbain sur la commune de BAUME-LES-DAMES. Les deux DIA concernent une parcelle comprenant à la fois un immeuble et des garages. Les deux préemptions ont été faites au prix. Les actes de vente ont été régularisés en novembre.
- sur une déclaration d'intention d'aliéner, reçue en mairie de MONTMOROT sur plusieurs parcelles. Une partie d'une des parcelles était située en zone agricole. L'EPF n'a donc préempté que sur les seules parcelles comprises dans le droit de préemption urbain pour un projet de requalification d'entrée de ville. Le propriétaire, comme la loi l'y autorise, a demandé à l'EPF d'acquérir la totalité des biens pour éviter le retrait du bien à la vente. L'acte de vente sur la totalité des parcelles a été signé en décembre.
- au prix sur la commune de MONTBELIARD pour assurer une maîtrise foncière préalable à la mise en œuvre du projet urbain des voies Foch/Docteur Flaman et de requalification de l'entrée de ville. L'acte de vente a été signé en décembre.
- au prix sur un immeuble situé à SELONCOURT pour un projet d'habitat. L'acte de vente est en cours de signature.

- au prix sur la commune de DAMPIERRE-LES-BOIS pour l'acquisition de lots de copropriété sur la Combe Saint Laurent. L'acte de vente est en cours de régularisation.
- avec réduction de prix concernant un lot de copropriété situé sur la commune d'AUXONNE pour un projet de requalification urbaine. Suite à cette préemption, la propriétaire a adressé à l'EPF un courrier dans lequel elle propose une négociation. Une négociation n'étant pas possible après une préemption avec révision de prix, il a été décidé de saisir le juge de l'expropriation pour fixation du prix. En parallèle, l'EPF a négocié avec la propriétaire pour une vente amiable. La promesse de vente ayant été signée, l'avocat désigné a fait stopper la procédure devant le juge de l'expropriation à la demande de l'EPF. L'acte de vente est en cours de régularisation.

L'EPF a exercé son droit de préemption avec révision de prix pour le compte de la communauté de communes Haut Jura Saint Claude sur une parcelle située à SAINT-CLAUDE. L'entreprise propriétaire étant en liquidation judiciaire, le liquidateur judiciaire a adressé des courriers à l'EPF contestant la révision de prix. L'EPF a saisi le juge de l'expropriation pour la fixation judiciaire du prix. Le juge a déclaré la demande de l'EPF irrecevable au motif d'une saisine trop tardive du juge de l'expropriation. L'EPF aurait dû saisir celui-ci dès le premier courrier du liquidateur. La préemption n'a donc pas pu avoir lieu.

Après analyse en lien avec les collectivités concernées, l'EPF a renoncé à son droit de préemption dans 11 DIA (opération ZAC des Marnières, acquisitions foncières Micropolis et Centre Saint Pierre sur le territoire du Grand 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 commencé à élaborer un dossier d'expropriation pour l'acquisition de parcelles destinées à la création d'un lotissement.

# 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 €
2019	21	2,4
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<sup>ème</sup> année consécutive.



Pour 2019, les rétrocessions s'élèvent à **2 418 266 €.** pour **21 actes signés** contre 14 en 2018. 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 (2)
- Arbouans
- Besançon (2)
- Blarians
- Breconchaux
- Chamesol
- Hérimoncourt
- L'isle-sur-le-doubs
- Lougres
- Mancenans
- Nancray
- Rancenay
- Salins-les-bains
- Saône
- Dampierre-les-bois (5)

# LES RETROCESSIONS DE L'EPF

## COLLECTIVITE : DAMPIERRE LES BOIS (25)

### OPÉRATION : DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMBE SAINT LAURENT

*La Commune de Dampierre-les-Bois a sollicité l'EPF dès 2011 afin de procéder à des acquisitions foncières en vue d'anticiper le développement urbain du secteur de la Combe Saint Laurent. Cette dent creuse au sein du tissu urbain existant constitue une opportunité unique pour développer une offre d'habitat adaptée à proximité du centre-bourg.*

*7 acquisitions ont eu lieu dont deux propriétés bâties pour un total de 9645m<sup>2</sup>. Le tout a été revendu en Juin 2019 à la SPL Territoire 25, aménageur de la ZAC.*

*Sur ce site, environ 45 logements sont proposés en accession, intermédiaire à vocation sociale et logements seniors. Ce projet, tout en limitant l'étalement urbain, s'inscrit dans un environnement verdoyant, proche de la nature et des services et directement connecté au réseau de mobilité douce via la piste cyclable. Les travaux d'aménagement débutés en Juillet 2019 sont terminés pour la phase 1.*



# LES RETROCESSIONS DE L'EPF

**COLLECTIVITE :** COMMUNAUTÉ URBAINE  
GRAND BESANÇON MÉTROPOLE (25)

**OPÉRATION :** DELUZ – INSTALLATION DES  
LOCAUX DE LA SPA (SOCIÉTÉ PROTECTRICE  
DES ANIMAUX)

*Par convention du 20 Octobre 2013, la Communauté Urbaine du Grand Besançon a sollicité l'EPF pour qu'il soit procédé à l'acquisition de terrains dans le cadre des mesures compensatoires suite à l'aménagement du parc tertiaire de la gare TGV. L'EPF a ainsi acquis près de 9ha de bois et de prés sur les communes de Deluz et d'Amagney dans le cadre de l'axe « espaces naturels ».*

*Parallèlement, le développement de la ZAC des Marnières à Chalezeule a conduit la SPA, historiquement implantée sur le site, à envisager son relogement. De longues démarches ont commencé pour rechercher un lieu d'implantation. En 2016, en partenariat avec la commune de Deluz, une partie des terrains en portage par l'EPF ont été désignés pour accueillir le nouveau refuge. L'inauguration a eu lieu en Décembre 2018.*



Deluz, Site SPA avant travaux,  
Source : EPF Doubs BFC



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

# LES RETROCESSIONS DE L'EPF

## COLLECTIVITE : SAÔNE (25)

### OPÉRATION : RÉALISATION D'UNE RÉSIDENCE « ÂGE ET VIE »

*La commune de Saône a reçu en 2013 une déclaration d'intention d'aliéner d'une propriété bâtie en cœur de village sur laquelle elle avait instauré le droit de préemption.*

*La commune a sollicité l'EPF afin qu'il acquière ce bien après lui avoir délégué ce droit de préemption.*

*En 2019, Ages et Vie a manifesté sa volonté d'implanter une maison « Ages et Vie » sur Saône qui a vocation à proposer une alternative aux personnes âgées dépendantes qui souhaitent quitter leur domicile sans trop changer leurs habitudes avec des auxiliaires de vie 24H/24.*

*L'EPF, à la demande de la mairie, a procédé à la rétrocession de cette propriété au profit d'Ages et Vie.*

*Après démolition du bâti l'emprise du projet porte sur les parcelles acquises auprès de l'EPF et sur les parcelles voisines acquises auprès de la mairie de Saône.*

*Le projet qui devrait être inauguré à l'été 2020, comptera 24 studios de plain-pied destinés à des personnes âgées, une partie du premier niveau comportera les logements des salariés et les autres logements du premier et du deuxième seront destinés à la vente.*



Saône, Propriété lors acquisition,  
Source : EPF Doubs BFC



Saône, Propriété lors acquisition,  
Source : EPF Doubs BFC

# LES RETROCESSIONS DE L'EPF

**COLLECTIVITE :** SALINS LES BAINS (39)

**OPÉRATION :** SITE DE LA VISITATION

*En 2016, la commune de Salins les Bains a recensé une opération sur sa commune concernant le bâtiment de la Visitation. Il s'agissait alors d'un bâtiment appartenant à l'OPH du Jura qui comportait des appartements vieillissants.*

*L'EPF s'est porté acquéreur le 20 juin 2018 de cet ensemble immobilier pour un montant de 430 000 €.*

*La rétrocession est demandée très rapidement puisqu'elle interviendra le 25 juin 2019, soit un portage court d'un an.*

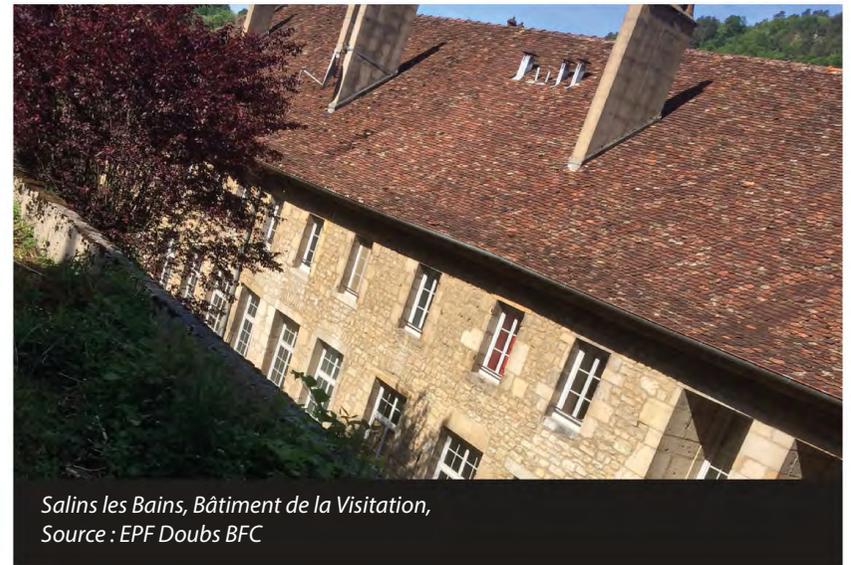
*Le porteur de projet privé qui a racheté le site, devrait commencer à proposer dès le second semestre 2020 des logements réhabilités à destination de touristes et des curistes.*

*Le projet porte sur la réfection des 32 logements que comporte la Visitation et de 3 magasins en rez de chaussée côté rue. La cour intérieure sera réaménagée avec un espace vert et une promenade le long des bâtiments.*

*A terme, le site utilisera 30 places de parking qui seront créées sur l'îlot Princey / Saint Louis également en portage par l'EPF.*



Salins les Bains, Site de la Visitation,  
Source : Blandin P. © Monuments historiques



Salins les Bains, Bâtiment de la Visitation,  
Source : EPF Doubs BFC

# 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. »

28 conventions opérationnelles ont ainsi été signées en 2019



ce qui porte à 222 le nombre de conventions opérationnelles.



Conventions opérationnelles signées  
2007-2019



# SURFACE ET PATRIMOINE

« Le patrimoine bâti de l'EPF représente une surface plancher de 82 166 m<sup>2</sup> fin 2019 » »

Les acquisitions représentent au 31/12/2019 une surface cumulée d'environ 112 Ha pour les terrains nus, en augmentation de 25% sur 1 an et de 82 166 m<sup>2</sup> pour les surfaces bâties, en augmentation de 48% par rapport à 2018.

Ces évolutions importantes des surfaces, en 2019, sont notamment dues à des acquisitions réalisées en Haute-Saône avec le site SIMEC à LURE pour environ 14ha dont 9200 m<sup>2</sup> de surface bâtie ; dans le Territoire de Belfort avec le site APF pour 3ha dont 3 900m<sup>2</sup> de surface bâtie ou encore dans le Doubs avec l'acquisition du site des Forges à AUDINCOURT qui représente plus de 5 000m<sup>2</sup> de surface « plancher » ; et ce, malgré les rétrocessions importantes en surface comme par exemple le site de la Visitation à SALINS-LES-BAINS dont la surface plancher était de plus de 5 000m<sup>2</sup>.

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





**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 recomposition 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 2020 SUITE AU RECENSEMENT

« La tranche annuelle 2020 adoptée par le Conseil d'Administration du 4 décembre 2019 comporte 76 opérations nouvelles. »

Conformément à son règlement d'intervention, l'EPF a sollicité en septembre ses EPCI membres pour l'élaboration de la tranche annuelle d'intervention 2020. Les communautés de communes, d'agglomérations et urbaines 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 (2007-2019) 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. L'actualisation du tableau des tranches précédentes (2007-2019) est disponible sur notre site internet ou sur simple demande.

Le recensement fait état de 76 opérations nouvelles pour 19,8 M€. Aussi, l'enveloppe pour les nouvelles opérations 2020, incluant recensement, reste à réaliser, opportunités et les opérations non recensées à ce jour, peut être estimée, au maximum, à environ 35 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 8 M€.

## Sollicitation par type d'intervention

L'enregistrement des 76 nouvelles sollicitations exprimées peut être réparti comme suit entre les différents axes du PPI :

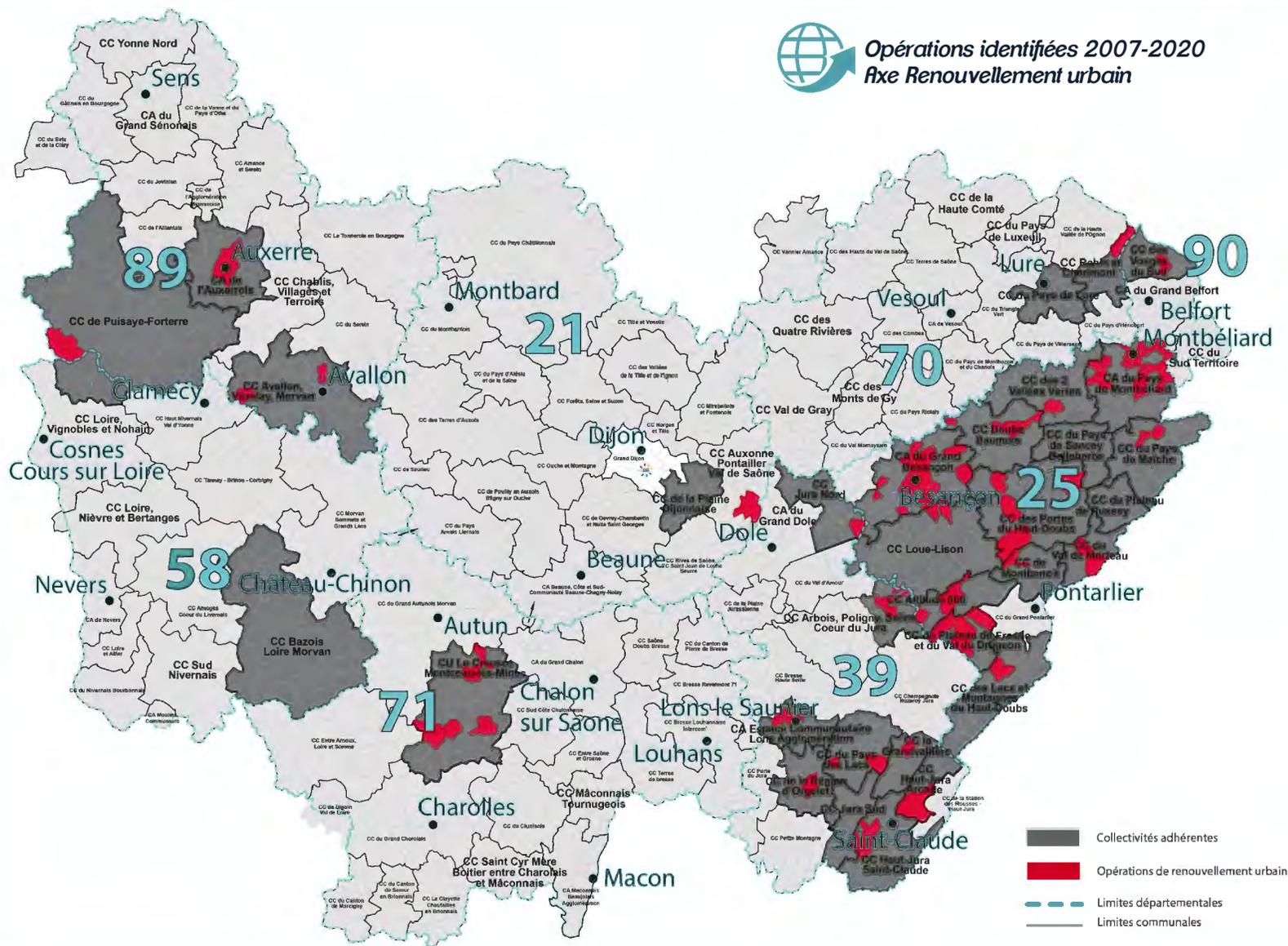


## Sollicitation par territoire

Les 76 opérations concernent 62 maîtres d'ouvrage différents (54 communes, 7 intercommunalités et 1 département).



Opérations identifiées 2007-2020  
Axe Renouvellement urbain

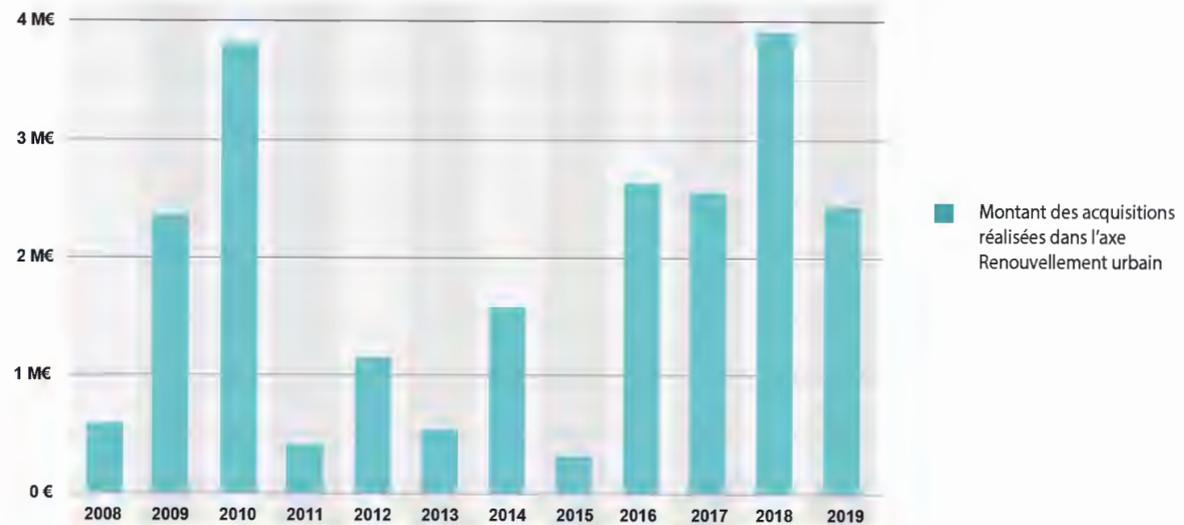




*Biens situés dans des secteurs de friches urbaines, de centres anciens ou de tissus existants mutables, devant faire l'objet de recompositions ou de réhabilitations lourdes et restant en attente d'une requalification pour des vocations renouvelées. »*



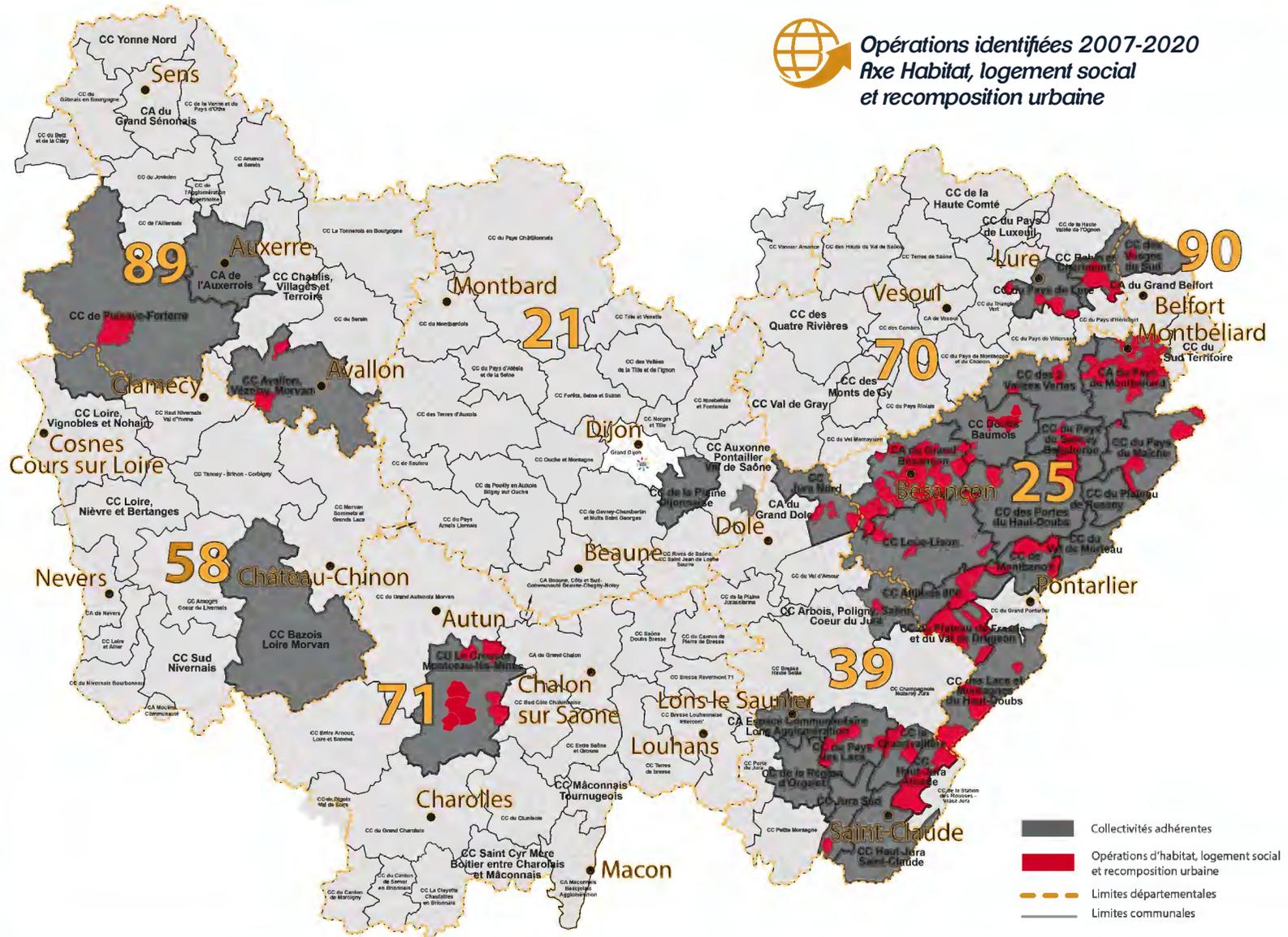
*Biens en portage depuis la création de l'EPF*



# HABITAT, LOGEMENT SOCIAL ET RECOMPOSITION URBAINE



Opérations identifiées 2007-2020  
Axe Habitat, logement social  
et recomposition urbaine





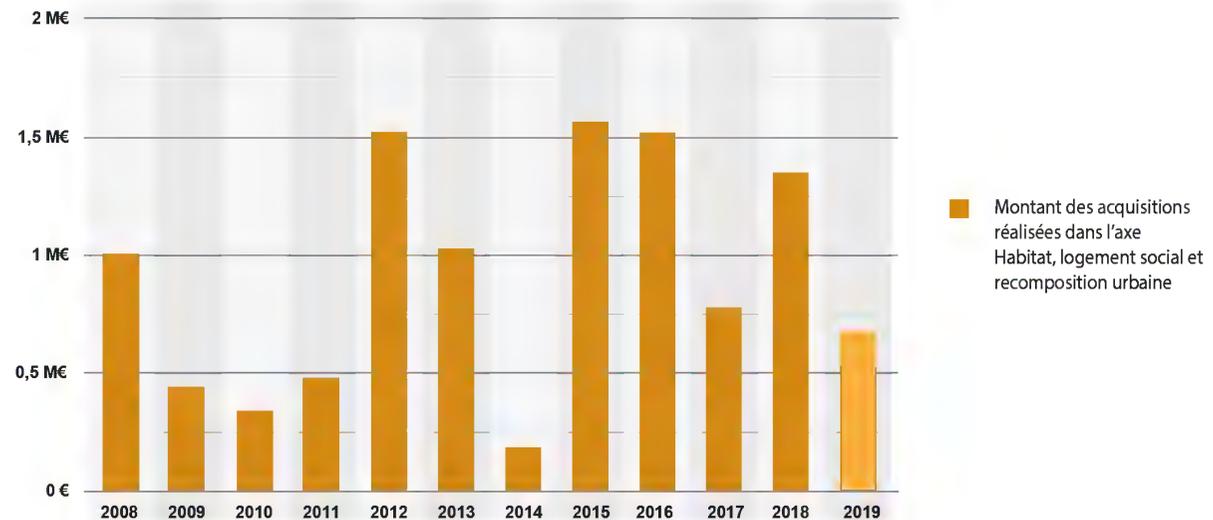
Biens destinés à la réalisation de programmes d'habitat contribuant à la réalisation des objectifs de production de logements, et particulièrement d'habitat social.

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. »

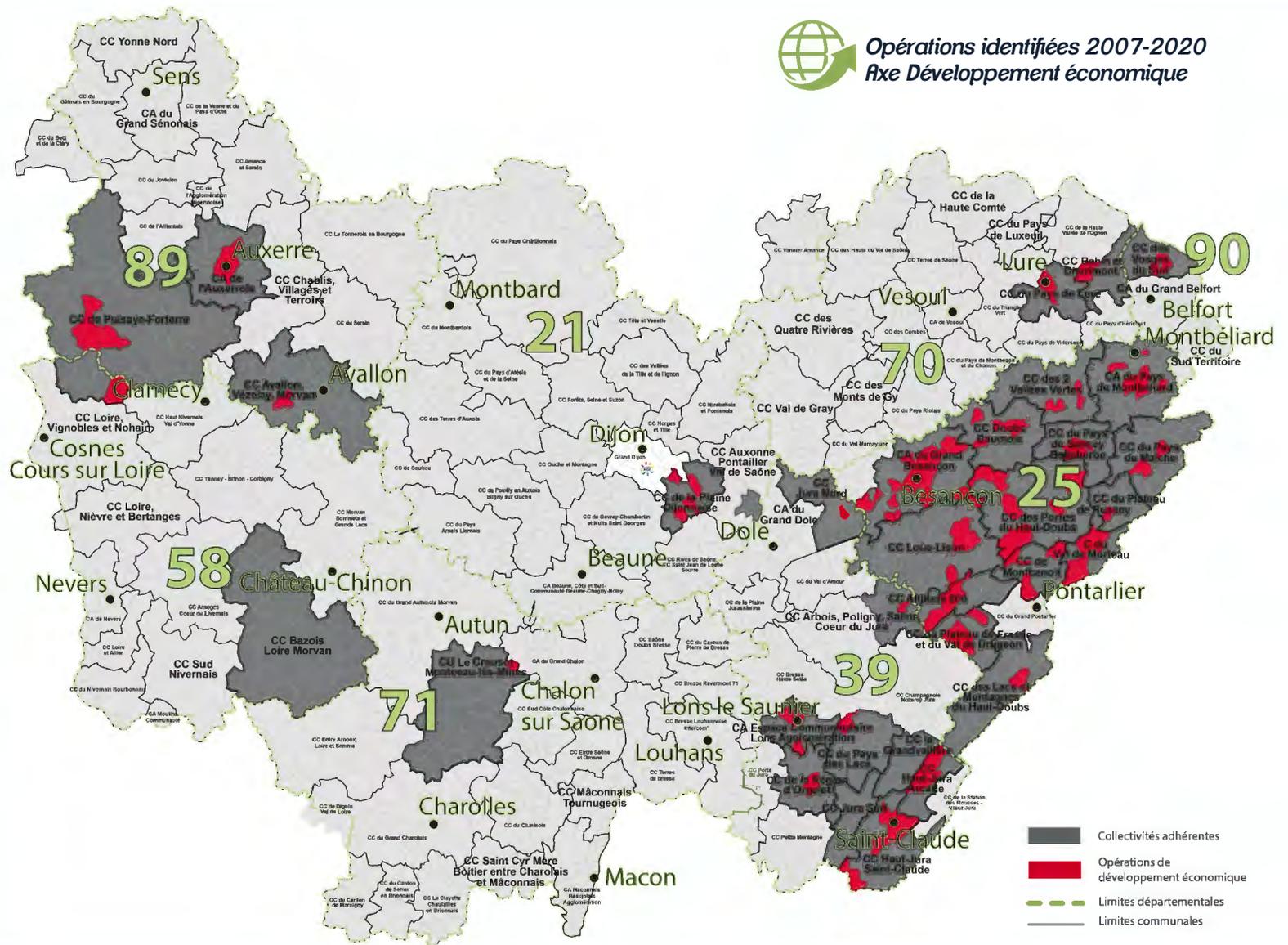


Biens en portage depuis la création de l'EPF





Opérations identifiées 2007-2020  
Axe Développement économique

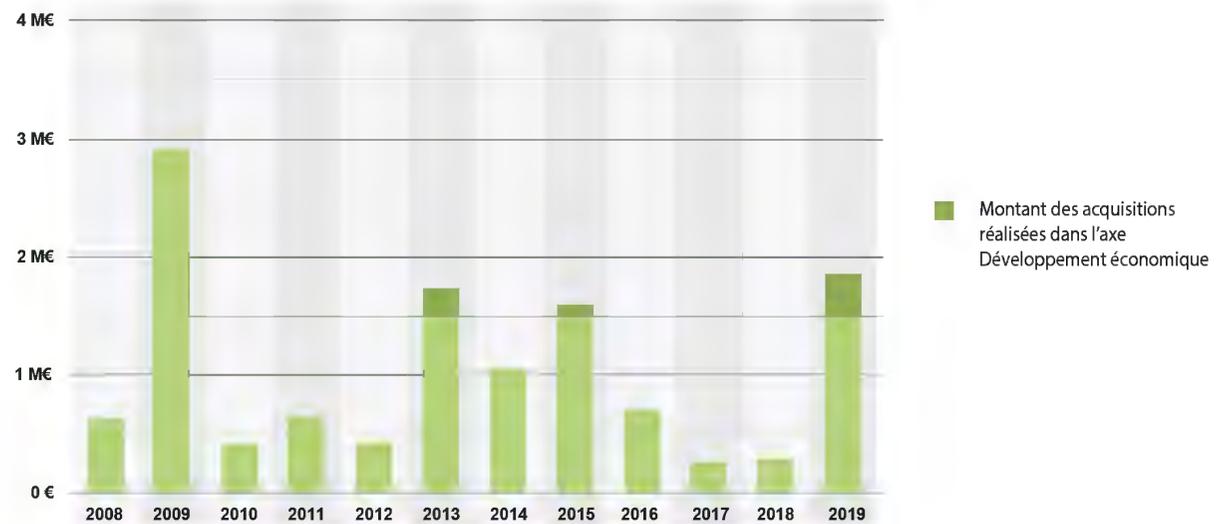




*Biens destinés à la réalisation ou au maintien d'activités économiques ainsi que des biens situés dans des zones d'activités déjà constituées s'intégrant dans une opération de dynamisation par réhabilitation ou restructuration. »*

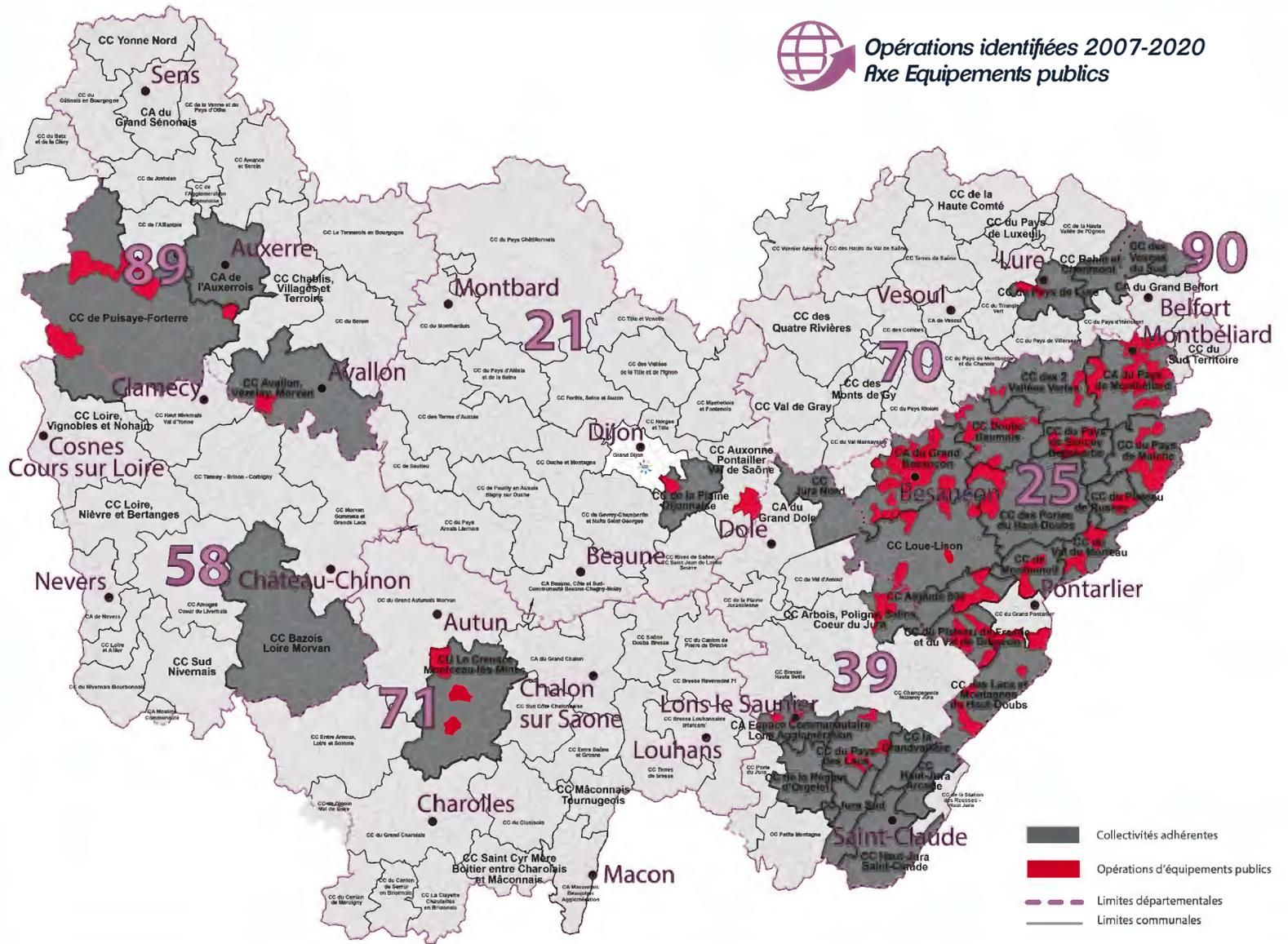


*Biens en portage depuis la création de l'EPF*





Opérations identifiées 2007-2020  
Axe Equipements publics

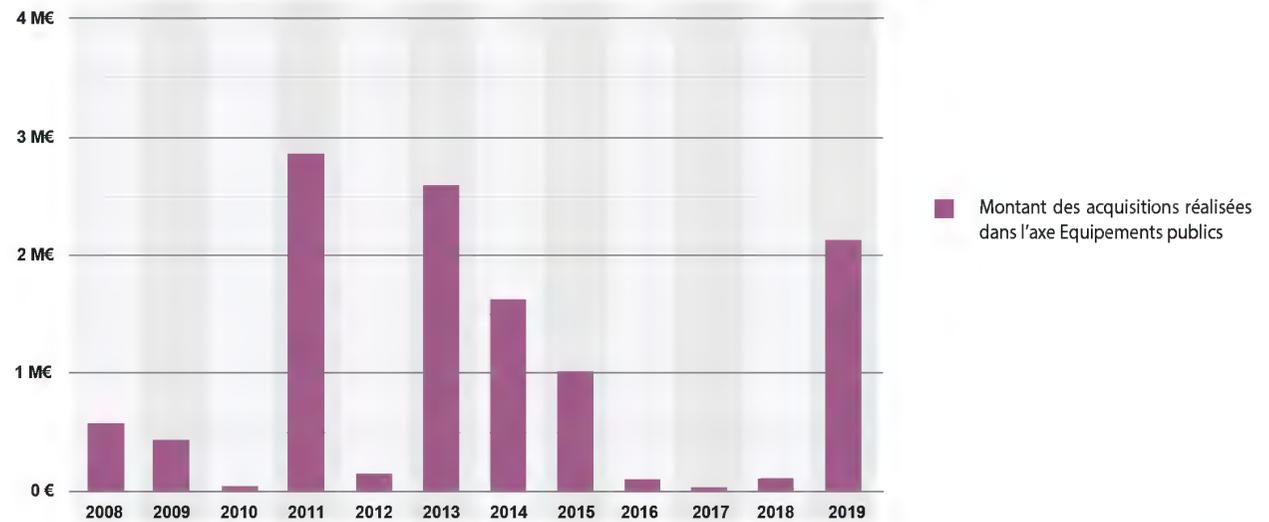




« Biens destinés à recevoir des équipements publics ou des aménagements portant sur des opérations d'intérêt général. »



Biens en portage depuis la création de l'EPF





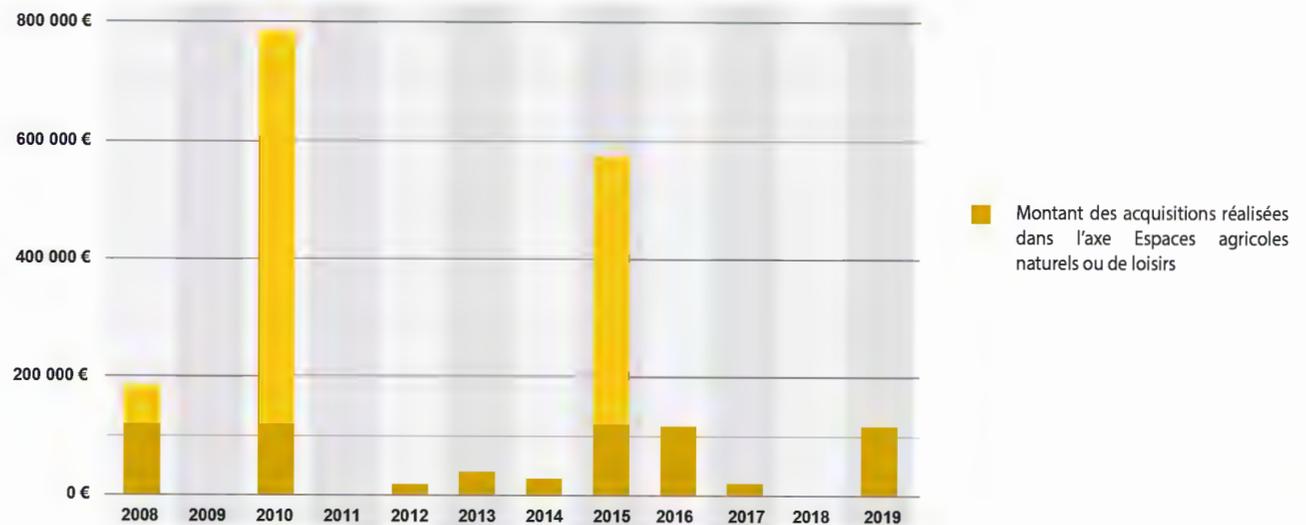


*Biens classés pour l'essentiel en secteur agricole et naturel :*

- *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 : REQUALIFICATION D'UN ÎLOT EN CENTRE-BOURG

Communauté  
de communes  
Auxonne, Pontailler, Val de Saône

Auxonne



M. Raoul LANGLOIS,  
Maire d'Auxonne

**COLLECTIVITÉ : AUXONNE (21)**

**OPÉRATION : REQUALIFICATION ÎLOT PLACE D'ARMES**

## Témoignage :

" En 2016, la municipalité a saisi l'opportunité de l'appel à manifestation régional pour la revitalisation des centres bourgs pour lancer une réflexion sur l'habitat. Cette étude a mis en évidence quatre îlots présentant des dysfonctionnements majeurs au sein du centre-ville d'Auxonne, dont l'îlot Place d'Armes, défini depuis

comme secteur d'intervention prioritaire à l'échelle de l'îlot.

- L'îlot place d'Armes est très caractéristique du centre historique par ses parcelles étroites et en lanières.
- La densité du bâti est importante avec de nombreuses constructions secondaires sans usage et dégradées.
- La qualité résidentielle de l'îlot est faible (logements peu éclairés, étroits, absence d'espaces extérieurs privés, bâti dégradé).
- A noter une problématique récurrente du stationnement résidentiel.

Le potentiel d'intervention de requalification est fort sur cet espace. L'îlot bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur du centre bourg, entre la place de l'église et l'axe commerçant.

La commune s'est ainsi fixée les objectifs suivants pour redonner de l'attractivité résidentielle à ce secteur :

- Redonner une attractivité résidentielle à un îlot délaissé en plein centre-ville,
- Valoriser le cœur d'îlot en curetant le bâti secondaire « parasite » (dépendances, annexes...)
- Réhabiliter le bâti dégradé vacant,
- Restructurer les immeubles pour améliorer leur habitabilité,
- Faire coexister les usages commerciaux et résidentiels.

La requalification d'un îlot en quartier ancien est un exercice complexe dans le cadre d'un projet de redynamisation de quartier. Pour parvenir à la maîtrise foncière de l'opération « îlot place d'Armes », la ville et l'EPF ont signé le 29 novembre 2018 une convention opérationnelle. "



Auxonne, Îlot Place d'Armes,  
Source : EPF Doubs BFC

## Description du projet :

L'îlot urbain situé place d'Armes à Auxonne comprend beaucoup d'immeubles dégradés, voire en ruine, et souvent vacants, à l'exception de quelques cellules commerciales en rez-de-chaussée déjà réhabilitées. Le cœur d'îlot est, par ailleurs, complètement à restructurer, composé d'un parcellaire ancien et de dépendances délabrées.

La totale réhabilitation de cet îlot, passant par une restructuration lourde afin de permettre la création de logements neufs et adaptés aux familles, est intégrée dans le projet global de revitalisation du centre-bourg. L'EPF achète au fur et à mesure les immeubles et parcelles à restructurer.

# EXEMPLES DE PORTAGE : RENOUVELLEMENT URBAIN POUR L'HABITAT ET LE COMMERCE

Communauté  
de communes  
Le Creusot, Montceau les Mines:

Le Creusot



Mme Frédérique LEMOINE,  
Vice présidente de la CUCM,  
en charge de l'habitat

**COLLECTIVITÉ :** CU CREUSOT-MONTCEAU (71)

**OPÉRATION :** REQUALIFICATION D'ÎLOTS URBAINS DÉGRADÉS  
(LE CREUSOT ET MONTCEAU-LES-MINES)

## Témoignage :

" Le renouvellement urbain de l'habitat privé historique en cœur de ville est une orientation majeure du PLH de la communauté urbaine. En complément de l'OPAH et de la démarche « BIMBY », la collectivité s'oriente vers une intervention publique plus forte sur les îlots les plus dégradés qui

concentrent vétusté du bâti et vacance commerciale.

Après un diagnostic approfondi des îlots centraux des deux villes-centres, les élus ont identifié deux îlots prioritaires par ville, qui ont fait l'objet d'un projet de restructuration : démolition/reconstruction, réhabilitation lourde, curetage d'îlot ou construction neuve en densification. L'EPF est donc sollicité en amont pour acquérir les bâtiments et parcelles nécessaires aux projets de restructuration, qui ne pourront démaner que lorsque la maîtrise foncière publique sera suffisante pour enclencher les interventions publiques.

Retravailler l'entrée de la rue commerçante (rue Foch) par la reconstruction d'un front bâti structurant en R+3, avec des locaux commerciaux en rez-de-chaussée permettant une redynamisation de la fonction commerciale.

Redonner une fonction au cœur d'îlot aujourd'hui délaissé en le densifiant par la construction de logements individuels et petits collectifs en R+1 / R+2.

Rendre l'îlot plus perméable en créant une voie piétonne entre la rue Foch et la rue des Martyrs de la Libération et une voie pour la desserte automobile des nouveaux logements en cœur d'îlot.

Créer des places de stationnement résidentiel pour les nouveaux logements.

Aménager des espaces extérieurs privés pour les nouveaux logements

Remember le foncier pour permettre l'aménagement envisagé. "



Le Creusot, Îlot rue Foch,  
Source : CU Creusot-Montceau

## Description du projet :

La Communauté Urbaine Creusot-Montceau (CUCM) souhaite intervenir sur les îlots urbains dégradés du Creusot et de Montceau-les-Mines. Au Creusot, l'îlot situé entre la rue Foch, la rue Saint-Charles, la rue des grenouillers, la rue des martyrs de la libération et la rue des quatre vents, est un îlot comprenant parfois, en front des rues, des immeubles vacants et des copropriétés dégradées, et en cœur d'îlot, des anciens jardins. L'aménagement de l'îlot, dont les études sont en cours, permettrait de déconstruire les bâtiments difficiles à réhabiliter, de restructurer si besoin le parcellaire puis de construire et densifier l'îlot avec des formes d'habitat correspondant à une demande. Par voie amiable ou de préemption, l'EPF acquiert l'ensemble des parcelles nécessaires au projet.

# EXEMPLES DE PORTAGE : RECONVERSION URBAINE ET VALORISATION DU PATRIMOINE

Communauté  
de communes  
du Val de Morneau

Morneau



M. Cédric BOLE,  
Maire de Morneau

**COLLECTIVITÉ :** MORNEAU (25)

**OPÉRATION :** REQUALIFICATION DU QUARTIER DU CHEVET DE L'ÉGLISE

### Témoignage :

" Le quartier du chevet de l'Église constitue l'une des grandes orientations de notre nouveau plan local d'urbanisme (PLU), adopté au printemps 2019. À l'entrée ouest de la ville, il se situe au croisement des grands enjeux urbains :

- préservation et valorisation patrimoniale : l'emblématique Église Notre Dame de l'Assomption, présente sur tous les paysages de Morneau, rénovée en 2013 et inscrite aux Monuments Historiques ainsi qu'à la fédération européenne des sites clunisiens, et le prieuré attenant ; la maison Cuche dite « château Pertusier », classée aux Monuments Historiques, qui doit accueillir prochainement le nouveau musée horloger du val de Morneau ; les immeubles et bâtiments de caractère répertoriés à l'inventaire des bâtiments remarquables du PLU

- reconversion urbaine, après le déménagement de la caserne des pompiers rue du Bief et le regroupement prochain des services du centre départemental d'entretien routier au Bas de la Chaux. Le quartier bénéficie des nombreux services publics du centre-ville (mairie, médiathèque, trésorerie, établissements scolaires, MJC, maison de l'enfance, centre social), et bénéficie de la présence du parc Pertusier, poumon vert en cœur de ville

- mobilités multimodales : directement accessible depuis la route départementale, le quartier fait également partie du schéma directeur de cheminement piétons, visant à développer et encourager les alternatives à la voiture sur les courtes distances. De plus, sa proximité avec la gare lui permet un accès direct aux transports en commun actuels et à venir.

Dans ces objectifs, l'intervention de l'EPF est essentielle pour la commune, qui permet de réagir aux opportunités foncières et d'envisager le portage de l'opération sur plusieurs années. "



Morneau, Église de Morneau,  
Source : Wikipédia

### Description du projet :

La commune de Morneau souhaite réaménager un ténement foncier situé en périphérie de l'église comprenant un ensemble de propriétés bâties et leur terrain d'aisance.

L'EPF a été mandaté pour contacter les propriétaires concernés et mener les négociations d'acquisition de l'ensemble de ces biens en concertation étroite avec les services de la mairie.

Une première acquisition a été réalisée à ce jour, et une veille foncière est mise en place afin de pouvoir le moment venu faire une offre aux propriétaires qui se déclareraient vendeurs.

# EXEMPLES DE PORTAGE : HABITAT ET PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

Communauté Urbaine  
Grand Besançon  
Métropole  
Les Auxons



M. Serge Rutkowski,  
Maire des Auxons

**COLLECTIVITÉ :** LES AUXONS (25)

**OPÉRATION :** PROJET HABITAT SECTEUR CHÂTEAU

### Témoignage :

" Reconstitué après un incendie au XVIII<sup>e</sup> siècle, le château d'Auxon-Dessous, ancienne propriété de la seigneurie locale, a été cédé à l'archevêché de Besançon en 1903. Une maison de retraite pour les prêtres âgés y fut installée, mais, n'étant plus

aux normes, l'établissement fut repris par le Département du Doubs en vue de continuer l'activité sous la forme d'un EHPAD public. La réhabilitation s'avérant difficile, l'EHPAD a finalement été construit à proximité. Après divers projets non aboutis, le Département confia en 2002 par bail emphytéotique l'usage du château à la Commune d'Auxon-Dessous, qui souhaitait y transférer sa mairie. Face au coût très élevé, rien ne fut engagé avant la fusion d'Auxon-Dessous et d'Auxon-Dessus. Mais il est apparu important à la nouvelle municipalité des Auxons, dès 2015, de conserver et de valoriser ce patrimoine qui se dégrade au fil du temps, à l'instar de la parcelle voisine occupée par la friche d'une école privée désaffectée, qui restait propriété du Diocèse de Besançon.

Flanqué de deux bastions à son entrée et s'ouvrant sur une allée arborée, le château s'inscrit en effet dans un site remarquable pour la création d'un ensemble immobilier de grande valeur. Habitat 25, contacté par nos soins, y envisage désormais la réalisation de 25 logements, incluant réhabilitation du château et construction d'autres bâtiments, sous réserve de lever la contrainte résultant du bail emphytéotique, avec l'accord du Département du Doubs.

Grâce à l'intervention de l'EPF qui assure le portage financier de l'acquisition des biens du Diocèse, ce projet se présente sous les meilleurs auspices. "



Les Auxons, Château à réhabiliter,  
Source : EPF Doubs BFC

### Description du projet :

La commune des Auxons a souhaité solliciter l'EPF afin d'acquérir une parcelle appartenant au Diocèse de Besançon.

En effet, la commune possède un bail emphytéotique sur le bâti situé sur la parcelle voisine appartenant au département du Doubs. Cette acquisition peut donc permettre un aménagement d'ensemble notamment via un bailleur social.

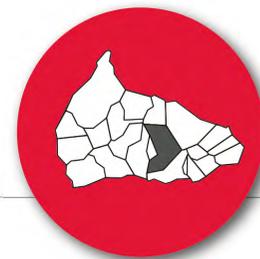
La parcelle en question est un terrain de 5438 m<sup>2</sup> avec des constructions en préfabriqué correspondant à une ancienne école primaire privée. Ceux-ci sont situés sur la partie Est de la parcelle, le reste de celle-ci est enherbé.

Il a été pris en compte dans le prix d'acquisition le fait que les constructions présentes doivent faire l'objet d'une démolition.

# EXEMPLES DE PORTAGE : RÉHABILITATION DE BÂTIMENTS À VOCATION ÉCONOMIQUE

Communauté  
de communes  
des Vosges du Sud

Etueffont



M. Jean-Luc ANDERHUEBER,  
Président de la CCVS

**COLLECTIVITÉ :** CC DES VOSGES DU SUD (90)

**OPÉRATION :** RECONVERSION DES ANCIENS TISSAGES ZELLER (ETUEFFONT)

## Témoignage :

« Depuis la loi NOTRe de 2015, la Communauté de communes des Vosges du sud (CCVS) est compétente pour la gestion et la création des zones d'activités. La collectivité souhaite améliorer son offre de destination des entreprises, afin de consolider son développement économique.

En 2019, la communauté de communes a saisi l'opportunité d'acquérir les bâtiments des anciens tissages Zeller afin de répondre aux futurs besoins de surfaces aménageables et commercialisables. Ce site, du fait de sa position centrale et à proximité des services communautaires et d'équipements structurants, complète une reconfiguration d'ensemble du centre de la commune d'Étueffont. Ceci permet également à la CCVS de mobiliser un site dans un contexte de limitation de l'artificialisation des sols.

Ce projet s'intègre pleinement dans la stratégie de développement de la communauté de communes et pourra servir d'expérience en matière de réhabilitation d'un site vacant, de réflexions quant au réemploi des bâtiments pour les impératifs de soutien à l'activité économique, la préservation du tissu d'entreprises et d'offre de services à la population.

Le site des anciens tissages Zeller, qui représente une superficie de 5 000 m<sup>2</sup>, permettra des configurations diverses, par exemple en proposant des cellules de différentes superficies en fonction des besoins des entreprises. L'aspect extérieur des bâtiments pourrait faire l'objet d'une réflexion spécifique pour une intégration réussie dans le paysage urbain, tout en préservant le caractère industriel du bâti, voire l'utilisation des sheds pour la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques.

L'ensemble de ces pistes sont encore ouvertes et l'acquisition de ces bâtiments avec le concours et l'expertise de l'EPF Doubs BFC, permettent à la Communauté de communes des Vosges du sud d'engager et de concrétiser ce projet de valorisation. «



Etueffont, Entrée bâtiment Zeller,  
Source : EPF Doubs BFC

## Description du projet :

Située au cœur d'ÉTUEFFONT, en bordure de la Madeleine, l'ancienne usine de tissage et filature fondée en 1880 par la société Zeller Frères témoigne de la présence du textile sur la vallée de la Madeleine.

Il s'agit d'un bâtiment aujourd'hui inoccupé, situé à proximité des services de la Communauté de communes des Vosges du sud et de nombreux équipements de la commune d'ÉTUEFFONT (centre socio-culturel EISCAE, piscine, terrains de tennis).

À la demande de la Communauté de communes des Vosges du sud qui envisage la reconversion économique du site, l'EPF Doubs BFC est intervenu auprès de la SCI qui avait exprimé sa volonté de réaliser son patrimoine.

Le portage de ces biens et l'établissement d'une convention d'occupation temporaire permettra à la collectivité d'engager les travaux et les aménagements nécessaires à l'implantation de futures activités artisanales et commerciales.

# EXEMPLES DE PORTAGE : MAINTIEN D'UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Communauté  
de communes  
du Pays de Lure

Lure



M. Robert Morlot,  
Président de la CCPL

**COLLECTIVITÉ :** CC DU PAYS DE LURE (70)

**OPÉRATION :** PÉRENNISATION DE L'ACTIVITÉ DE LA SCIERIE SIMEC (LURE)

### Témoignage :

" Le développement économique a toujours fait partie des priorités de la Communauté de communes depuis sa création. Au cœur de la Zone d'activités industrielle du Tertre Landry à Lure se trouve un site de 15 ha occupé par la scierie SIMEC.

*Cette dernière est en très grande difficulté financière et elle souffre d'un manque d'investissement cinglant.*

*Soucieux de préserver l'emploi mais aussi de faire revivre ce site stratégique, nous avons mobilisé tous nos partenaires pour essayer de trouver puis d'accompagner un repreneur.*

*La solution trouvée avec l'entreprise Virtuobois repose sur la mise à disposition du site pour un loyer modéré contre l'engagement du repreneur à réinvestir dans l'outil de production.*

*La mise en place du projet est à la fois souple et évolutive dans le temps. 18 mois après les premières négociations, le site revit, 3 nouveaux salariés ont été recrutés, le locataire a procédé à de nouveaux investissements dans l'outil industriel.*

*L'apport de l'EPF a été déterminant à double titre. Le portage financier est évidemment bienvenu, mais les techniciens ont réussi à négocier les bonnes solutions juridiques dans un contexte parfois un peu confus (société propriétaire du site était différente de la société exploitante en redressement mais avec un actionnaire de référence commun, sous-location du site auprès d'autres entreprises...).*"



Lure, Scierie SIMEC,  
Source : EPF Doubs BFC

### Description du projet :

La Communauté de Communes du Pays de Lure a sollicité l'EPF Doubs BFC dans le cadre de la liquidation judiciaire de la scierie SIMEC située dans la zone industrielle Tertre Landry.

Cette scierie est composée de plusieurs bâtiments, notamment deux bâtiments de stockage de respectivement 1800 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup> ainsi qu'un bâtiment à usage de scierie de 6400 m<sup>2</sup>. Le terrain quant à lui représente une superficie de 15 hectares. Le repreneur du site de la scierie SIMEC acceptait de pérenniser l'activité de la scierie à la condition de ne pas acquérir le site en direct.

La reprise de l'activité a permis de maintenir les emplois présents sur le site. Par ailleurs, le repreneur souhaite développer l'activité actuelle via la modernisation de l'outil de production.

# EXEMPLES DE PORTAGE : RECONVERSION BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

Communauté  
de communes  
de la Plaine Dijonnaise

Rouvres en Plaine



M. Hubert SAUVAIN,  
Maire de Rouvres en Plaine

**COLLECTIVITÉ :** ROUVRES EN PLAINE (21)

**OPÉRATION :** ACQUISITION DE BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS POUR  
LES ATELIERS MUNICIPAUX

**Témoignage :**

" En 2019 nous avons contacté l'EPF pour l'interroger sur l'opportunité et la possibilité de réaliser cette acquisition. La réponse ne s'est pas fait attendre, nous avons reçu un courrier pour nous dire que cette acquisition était éligible et faisait partie des programmes

que l'EPF réalisait.

L'EPF a maîtrisé l'achat du bien avec l'entreprise GRINGOS PRODUCTION, la vente a été réalisée en fin d'année 2019.

La propriété de GRINGOS PRODUCTION acquise, située à l'écart du centre Bourg et aux abords de l'espace de loisirs est idéalement placée. Cette acquisition va nous libérer de l'espace au centre du village. Le bâtiment qui abrite le matériel communal et celui des Associations sera libéré pour laisser place à un commerce. Le but est de rendre plus vivant le centre bourg, donner de l'attractivité au village et éviter qu'il ne devienne un village dortoir.

Grâce à cet achat par l'EPF nous pouvons réaliser ce projet. Sans l'aide de l'Établissement Public Foncier l'acquisition ne se serait pas faite maintenant, voire jamais ! Notre budget d'investissement ne nous permettait pas de saisir cette opportunité. "



Rouvres en Plaine, Site Gringos Production,  
Source : Mairie de Rouvres en Plaine

**Description du projet :**

Gringos Productions est une société de mobilier événementiel dont le siège est situé sur la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise, à Rouvres-en-Plaine.

Afin de concentrer ses activités en son siège, l'entreprise souhaite vendre un bâtiment situé en périphérie du bourg de Rouvres-en-Plaine, dans une zone dont la municipalité souhaitait renforcer la vocation d'équipement public (stade, plaine de jeux). Par ailleurs, la Commune a besoin d'ateliers municipaux dont la configuration correspond tout à fait au site vendu par Gringos Productions.

L'EPF a été chargé de maîtriser le bien à une période où la municipalité n'avait pas prévu l'acquisition au budget, tout en permettant à l'entreprise de vendre et de s'organiser pour quitter les lieux.

# EXEMPLES DE PORTAGE : MAINTIEN D'UN ÉQUIPEMENT MÉDICAL

Communauté  
de communes  
Avallon, Vézelay, Morvan

Avallon



M. Jean-Yves CAULLET,  
Maire d'Avallon

**COLLECTIVITÉ :** AVALLON (89)

**OPÉRATION :** ACQUISITION DE LA MAISON MÉDICALE DES SPÉCIALISTES

### Témoignage :

" Afin de conforter les professionnels de santé installés dans le bâtiment et développer l'attractivité d'Avallon pour les médecins et autres professionnels de santé, le maintien et le développement de la capacité d'accueil de la « Maison des Spécialistes » étaient es-

sentiels.

Face à la volonté de vente de la SCI propriétaire, la ville d'Avallon a pu saisir cette opportunité sans délai grâce à l'intervention de l'Établissement Public Foncier Doubs BFC.

En effet un tel investissement, non prévu, n'aurait pu être directement financé.

Ainsi, grâce à ce partenariat, un risque de fragilisation de l'office de soins a pu devenir une opportunité de développement "



Avallon, Maison des Spécialistes,  
Source : Mairie d'Avallon

### Description du projet :

La commune d'Avallon a été informée par la SCI propriétaire d'un immeuble regroupant un ensemble de médecins proposant une offre médicale complète, de son souhait de vendre les murs loués par ces divers cabinets médicaux.

La commune a donc sollicité l'EPF Doubs BFC afin de prendre contact avec le gérant et négocier l'acquisition de ce bien indispensable au maintien d'une offre médicale de qualité en secteur urbain.

Le bien reste en location et les loyers perçus permettront à la collectivité d'amortir cet investissement dans les meilleures conditions.

# EXEMPLES DE PORTAGE : AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE À VOCATION PUBLIQUE

Communauté de communes  
Arbois, Poligny,  
Salins, Cœur du Jura

Ivory



M. François BOUVERET,  
Maire d'Ivory

**COLLECTIVITÉ : IVORY (39)**

**OPÉRATION : ACQUISITION D'UNE RUINE POUR CRÉATION  
D'UN ESPACE DE CONVIVIALITÉ**

**Témoignage :**

" En plein centre du village, les ruines d'une ancienne ferme qui a brûlé en 2010, constituent une « venue », un îlot insalubre et dangereux, sur un terrain de 1898 m<sup>2</sup>.

De plus, l'emprise de cette ruine, sur le bord de la chaussée, masque dangereusement la visibilité dans un virage.

La commune désirait acquérir cette ruine pour créer à sa place, un espace de convivialité et y installer l'arrêt du car de ramassage scolaire, qui deviendrait ainsi plus central.

Cette acquisition s'inscrit dans un projet d'aménagement du centre bourg. Ce projet aurait été irréalisable sans l'intervention de l'EPF. L'acquisition dans le même temps d'une parcelle agricole qui jouxte le terrain communal recevant les eaux pluviales du village, permet à la commune d'envisager des travaux d'assainissement ultérieurs. "



Ivory, Ferme en ruine,  
Source : EPF Doubs BFC

**Description du projet :**

Une ancienne maison avait brûlé dans le centre du village d'Ivory et le propriétaire avait laissé le site à l'abandon. Depuis plusieurs années, il y avait des risques de péril aux abords du site et l'espace mobilisé par la ruine ne pouvait donc pas être réhabilité sans un changement de propriétaire.

L'action de l'EPF a permis à la municipalité d'éviter des négociations en direct avec un propriétaire peu conciliant et de maîtriser ainsi le site dans la perspective d'un projet sur l'aménagement de la voirie à proximité immédiate du site. A noter qu'une parcelle agricole a été acquise par l'EPF dans le cadre de cette opération, en complète concertation avec la SAFER.

# 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, du Jura 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 2019, l'on dénombrait 325 nouveaux dossiers ouverts depuis le début de l'année (dont 67 sont clos depuis), soit une moyenne de 27 par mois.

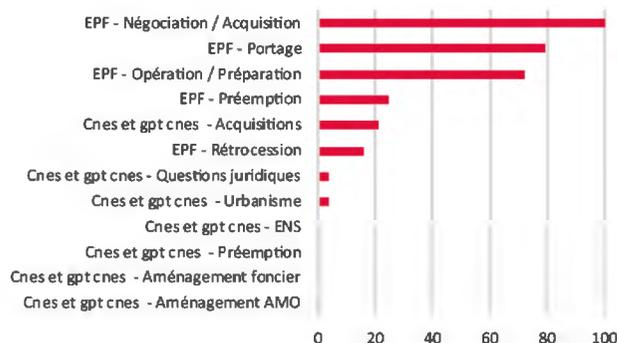
A cette même date, le nombre de dossiers actifs portait sur 1192 opérations.

D'un point de vue qualitatif, les 325 opérations engagées en 2019 se répartissent ainsi :

- 33 pour le compte des communes et leurs groupements ;
- 0 pour le compte des départements ;
- pour information, 292 pour le compte de l'EPF



## Nombre de dossiers ouverts en 2019



0 dossiers  
DEPARTEMENTS

33 dossiers  
COMMUNES ET GROUPEMENTS

292 dossiers  
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

L'activité observée sur l'année se caractérise par un nombre de nouveaux dossiers « sans portage » de 33 (46 en 2018, 38 en 2017) ; a contrario, l'activité « EPF avec portage » augmente (292 en 2019, 254 en 2018 et 171 en 2017).

# NÉGOCIATIONS SANS PORTAGE : DÉPARTEMENT DU DOUBS

*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.*

*Aide à la maîtrise des terrains (négociations sans portage) pour les communes*

*Aide à la maîtrise des terrains (négociations sans portage) pour le Département du Doubs*

## **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 (MAICHE, GRAND'COMBE CHATELEU, VOUJEAUCOURT), à la création d'une association foncière pastorale à CHATEAUVIEUX-LES-FOSSES ...*

*En 2019, 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 MESANDANS, pour le projet d'aménagement d'une voie communale et d'un parking*

## **Evaluations**

*Depuis 2017, le service Domaine de l'Etat 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 2019, sur le Doubs (hors périmètres de GBM et de PMA), l'EPF est intervenu pour 13 collectivités : ABBANS-DESSUS, LE BIZOT, BOLANDOZ, LES FONTENELLES, FRASNE, GRAND'COMBE-CHATELEU, LES GRAS, MANCENANS, MONTGESOYE, LA PLANEE, QUINGEY, SANCEY, VAUX-ET-CHANTEGRUE.*

*Ainsi, la commune du BIZOT a sollicité l'EPF pour évaluer une ancienne maison située au cœur du bourg. Ce bâtiment à forte valeur patrimoniale est l'ancienne maison de justice où la seigneurie locale a rendu la justice jusqu'à la Révolution. Suite au décès de la propriétaire et le souhait des héritiers de céder ce bien, la commune s'est montrée intéressée afin de préserver ce patrimoine et d'en faire un possible lieu de vie (café culturel associatif). Après visite, une estimation a été réalisée et acceptée par les parties.*

*La commune a souhaité le portage par l'EPF de ce bien, un technicien foncier a pris le relais sur ce dossier.*

# NÉGOCIATIONS SANS PORTAGE : DÉPARTEMENT DU DOUBS



*Commune du Bizot, Maison de justice,  
Source : EPF Doubs BFC*

# NÉGOCIATIONS SANS PORTAGE : DÉPARTEMENT DU DOUBS

## Routes

En 2019, dans le cadre de procédures d'acquisitions ou cessions amiables au bénéfice du département, l'EPF est intervenu, en lien avec la Direction des Routes et des Infrastructures et les STA :

- pour la réalisation d'un rondpoint sur les D11/D216 sur la commune de CHEMAUDIN-ET-VAUX (5 promesses de vente pour 6 propriétaires),
- pour la rectification du tracé de la D323 en bord du Doubs à VAIRE-ARCIER (7 promesses de vente signées pour 8 propriétaires),
- pour la cession d'une partie du domaine public départemental, en bordure de la RD 232, à FLANGEBOUCHE, en lien avec la Direction des Routes et des Infrastructures,
- pour une régularisation foncière en bordure de la RD 460, à SAINTE-MARIE, en liaison avec la commune et le STA Montbéliard.

Dans le cadre du suivi administratif, 5 dossiers ont été transmis aux notaires, 14 actes ont été signés et 15 paiements effectués.

## 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 suivantes :

**FRAMBOUHANS:** la commune a sollicité l'EPF afin de réaliser une voie d'accès sécurisée pour desservir le lieu-dit « les bataillons ». Pour ce faire, l'acquisition d'une bande de 10 mètres de large sur 90 mètres de long concernant la parcelle jouxtant la RD traversant la commune était nécessaire.

Les propriétaires concernés ont donné leur accord, un document d'arpentage est en cours afin de finaliser l'acte de vente.

Par ailleurs, toujours sur la commune de FRAMBOUHANS, des négociations sont en cours afin de procéder à l'acquisition d'une em-



Commune de Frambouhans, Sécurisation de voie d'accès,  
Source : EPF Doubs BFC



# NÉGOCIATIONS SANS PORTAGE : DÉPARTEMENT DU DOUBS



Commune de Cendrey, Sondage géotechnique,  
Source : EPF Doubs BFC

## • aux Syndicats mixtes

Par ailleurs, le Syndicat Mixte Haut-Doubs Haute-Loue sollicite toujours le concours de l'EPF dans le cadre des travaux envisagés sur le Saumon à LIESLE.

## Conventions de passages ou d'occupations temporaires

A la demande des collectivités, l'établissement intervient également 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.

**CENDREY :** Des conseils et une assistance technique in situ ont été réalisés pour le compte de cette commune, dans le cadre du projet d'implantation sur son territoire d'une nouvelle station d'épuration des eaux usées à vocation intercommunale. L'EPF est intervenu auprès du propriétaire et de l'exploitant agricole de la parcelle, afin de recueillir une convention d'autorisation de passage et de réalisation de sondages géotechniques sur propriété privée nécessaire à l'étude de faisabilité du projet. En cas de suite favorable donnée, l'EPF proposera une promesse de vente ou d'échange au propriétaire.

## 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.

L'EPF a ainsi poursuivi l'accompagnement de la commune de LES FINES (25) dans la rédaction du cahier des charges d'une étude préalable à

## NÉGOCIATIONS SANS PORTAGE : DÉPARTEMENT DU DOUBS



Commune des Fins, Extrait de la vue aérienne,  
Source : Données cartographiques IGN - Région Bourgogne Franche-Comté



Commune de Mouthier Haute-Pierre, Captage du Bief de Maisey,  
Source : EPF Doubs BFC

*l'aménagement des secteurs de l'ancienne scierie et du cœur de bourg. Le site de l'ancienne scierie revêt un intérêt stratégique. La configuration de ce site justifie en tout état de cause une approche de qualité et nécessite de disposer d'analyses et de pré-études avant d'engager toute opération. L'affirmation de ce pôle en devenir pose en retour la question de la reconfiguration du cœur historique regroupant actuellement école, mairie et église. L'un des principaux objectifs de l'étude sera de s'assurer que l'hypothèse privilégiée de délocalisation des équipements scolaires et périscolaires sur le site de l'ancienne scierie constitue une solution adaptée aux enjeux identifiés.*

*Il a par ailleurs :*

- *apporté son appui à la commune de BRECONCHAUX (25), dans le cadre de la réflexion sur l'aménagement du site des Prés Grillot, à vocation d'habitat, en parallèle à la démarche de portage ;*
- *participé à la démarche partenariale concernant le projet de réorganisation du centre bourg de SAINTE-MARIE (25), afin d'accompagner les élus sur le volet faisabilité et pré opérationnel, en parallèle à un projet de portage identifié.*

### **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,*

# NÉGOCIATIONS SANS PORTAGE : DÉPARTEMENT DU DOUBS

*• 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'expropriation, 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 2019, l'établissement est intervenu sur les dossiers « protection des captages » qui ont concerné 18 collectivités pour 32 points de captages. Cette année, 7 captages appartenant à 5 collectivités ont été protégés officiellement par une déclaration d'utilité publique (DUP).*

**MOUTHIER-HAUTE-PIERRE :** Suite à plusieurs réunions et visites des lieux, des négociations ont été engagées pour le compte de cette commune, dans le cadre de sa demande d'acquisition d'une parcelle située dans le périmètre de protection immédiate du Bief de Maisey, afin de pouvoir en garantir la maîtrise foncière totale.

*Le refus de cession des propriétaires devrait amener la commune à engager une procédure d'expropriation.*

## 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 OSSE (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 d'une*

*maison vacante, d'une ancienne ferme et des terrains adjacents, en vue de la réalisation d'une opération d'habitat. Le droit de préemption n'a, au final, pas été institué, la négociation amiable de l'acquisition des biens ayant abouti.*

*Il a également apporté son éclairage au SYNDICAT MIXTE DU MONT D'OR sur le classement au PLU de METABIEF (25) de terrains supports potentiels de projets touristiques.*

*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 (ateliers « développement économique » et « habitat » du 27/11) et à la révision du SCoT du Doubs central (commissions « développement économique » et « habitat » du 4/12).*

*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. Un premier atelier a eu lieu le 18/10.*



# 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 liée au foncier.

**MATHAY** : A la demande du maire de cette commune, l'EPF a visité et réuni des éléments fonciers d'une importante gravière en eau susceptible d'être utilisée à fins d'alimentation en eau potable. L'assistance technique et les conseils prodigués à cette occasion doivent permettre à la collectivité porteur de ce projet d'en affiner la faisabilité technique et financière.

**BETHONCOURT** : Après avoir participé à une réunion publique conduite par PMA et la ville de BETHONCOURT avec les propriétaires concernés, l'EPF a engagé les démarches amiables d'acquisitions foncières des terrains situés en bordure de la rivière « La Lizaine », en vue d'assurer leur maîtrise foncière indispensable à la réalisation des nécessaires aménagements et travaux de restauration hydraulique.

A ce jour, l'EPF a recueilli pour le compte de la commune de BETHONCOURT 8 promesses de vente, représentant une superficie globale de 16 500 m<sup>2</sup>.

L'EPF poursuivra en 2020 les démarches engagées tant auprès des propriétaires que des exploitants concernés.

## **PMA : Chemins de randonnée**

A la demande 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.

L'EPF a ainsi recueilli en 2019 plusieurs conventions directement auprès de propriétaires demeurant dans le secteur de Montbéliard. Cette démarche nécessitant des déplacements et des prises de RDV nombreux se poursuivra en 2020.

## **PMA : Piste cyclable**

L'EPF est intervenu sur le territoire de la commune de FESCHES-LE-CHATEL en vue d'une régularisation foncière à effectuer suite à l'implantation de la piste cyclable longeant la rivière « La Feschotte ».

Ce terrain appartient à une copropriété dont l'ensemble des membres n'a pu être approché à ce jour. L'EPF poursuivra par conséquent en 2020 les démarches nécessaires au recueil d'une promesse de vente.



Commune de Bethoncourt, La Lizaine,  
Source : EPF Doubs BFC

# NÉGOCIATIONS SANS PORTAGE : PAYS DE MONTBÉLIARD AGGLOMÉRATION (PMA)

## VALENTIGNEY :

*A la demande de la commune de VALENTIGNEY, l'EPF a participé aux réflexions relatives à la maîtrise foncière de ce site très pollué en bordure du Doubs (Méta Protec), avec le mandataire judiciaire en charge de la liquidation des biens et les élus communaux.*

*Il apparaît aujourd'hui plus que jamais nécessaire de disposer d'études de pollution des sols, à minima, avant toute proposition d'acquisition.*

## Evaluation de biens

*L'EPF est intervenu sur 6 communes pour des évaluations de biens : AU-TECHAUX-ROIDE, MESLIERES, MONTBELIARD, VIEUX-CHARMONT, SELON-COURT, VALENTIGNEY (3 évaluations).*

## Protection des captages

*L'EPF a continué le suivi de procédures de protection de captages sur 3 communes de PMA en participant à des réunions de relance de procédures pour les communes de BEUTAL et de REMONDANS-VAIVRE. Les DUP ont été prises pour les 2 captages de la commune de NOIREFONTAINE.*

## 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.*



Commune de Fesches-le-Chatel, Piste cyclable,  
Source : EPF Doubs BFC

*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.*

## NÉGOCIATIONS SANS PORTAGE : AUTRES DÉPARTEMENTS



Commune de Salins les Bains, La Furieuse,  
Source : EPF Doubs BFC



Commune d'Etueffont, Bâtiment BELSOL,  
Source : EPF Doubs BFC



Commune de Viry, Acquisition maisonnette,  
Source : EPF Doubs BFC

### **Jura :**

*Dans le cadre du projet de restauration de la rivière La Furieuse dans la traversée de la commune de SALINS-LES-BAINS, les travaux ont été réalisés en 2019, grâce à la signature de conventions de travaux, menée par l'EPF en 2018, avec 20 propriétaires riverains.*

*La Commune de VIRY a sollicité l'EPF pour la maîtrise foncière d'une maisonnette située à l'écart du village. Ce petit bâti, qui n'est plus utilisé, est situé en zone 1Aux du PLU où la Commune souhaite maîtriser le foncier nécessaire à l'aménagement à terme du secteur.*

*L'EPF a négocié avec l'ensemble des indivisaires propriétaires de la parcelle concernée et transmis la promesse de vente signée à la Commune qui en a validé l'acquisition par délibération du 13 septembre 2019.*

### **Territoire de Belfort :**

*L'EPF est intervenu pour le compte d'une part, de la Communauté de Communes des Vosges du Sud et d'autre part, de la commune d'AUXELLES-HAUT dans le cadre d'opérations qui lui avait été initialement confiées en portage.*

*Du fait de l'urgence de la réalisation des travaux à réaliser à l'intérieur du bâtiment BELSOL jouxtant les bâtiments de la CCVS à ETUEFFONT ou bien du prix modique de la parcelle forestière située à AUXELLES-HAUT et ne justifiant pas un portage, ces deux collectivités ont préféré acquérir directement ces biens auprès de leur propriétaire respectif.*

*Dans ces deux cas, l'EPF a apporté toute son ingénierie ayant permis la concrétisation de ces cessions au bénéfice de la CCVS et la commune d'AUXELLES-HAUT.*

# APPUI ET CONSEILS

## 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 20/02) et à sa commission « observation » (réunion du 16/12) ; 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'adhésion des EPCI de Bourgogne - Franche-Comté (CC Jura Sud et CC Rahin et Chérimont lors du bureau du 7/03 ; CC Bazois Loire Morvan lors du bureau du 16/12), ainsi que son bilan d'activité (bureau du 12/09) ;
- au Réseau d'Observation de la Consommation d'Espace en Région (réunion du comité technique du 28/02) et à ses émanations (groupes techniques et ateliers thématiques - 8/07). A noter que, suite aux réflexions engagées en 2018, la 1ère réunion du groupe régional DVF (Demande de Valeurs Foncières), animée par l'Agence d'Urbanisme Besançon centre Franche-Comté et l'EPF Doubs BFC avec l'appui d'IDÉO BFC, s'est déroulée le 11/03. Une seconde réunion s'est tenue le 27/09, avec le concours de l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort. Pour rappel, la base de données 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 ;
- dans cette logique, l'EPF a assisté aux rencontres du groupe de travail national DVF les 4/04 et 19/09 à Paris, marquées par l'actualité législative et l'ouverture de la donnée DVF ;

- 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 22/01 et du 9/04) ;
- aux comités de projet « Action Cœur de Ville » (Besançon, Le Creusot, Montceau-les-Mines, Auxerre, etc.) ;
- aux journées techniques du réseau SCoT / PLUi Bourgogne - Franche-Comté destinées aux techniciens des SCoT et PLUi, ainsi qu'aux partenaires de la planification (journée du 17/10 consacrée à l'intensification en milieu rural : un équilibre à trouver entre densification du bâti et qualité du cadre de vie) ;
- aux journées du Club PLUi Bourgogne - Franche-Comté ouvertes à l'ensemble des EPCI compétents en matière de PLU de la région ainsi qu'aux partenaires de la planification (journée du 5/12 consacrée au thème : « anticiper les étapes du PLUi ») ;
- à la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Doubs (CDAC).

Par ailleurs, l'Etablissement 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 mise en œuvre d'un observatoire départemental de la consommation de l'espace (participation aux comités techniques des 14/02, 16/05 et 24/06), dans le cadre de la charte de Gestion Économe de l'Espace,
- la participation à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Doubs où 41 demandes d'autorisation d'urbanisme et 26 documents d'urbanisme ont été examinés lors de 7 sessions.

*Il participe, également, aux réunions du Comité Technique Départemental du Doubs de la SAFER.*

*L'EPF s'est investi dans l'animation de séminaires, de conférences ou de formations (dont matinée de réflexion/témoignages écoquartiers/stratégie foncière organisée par la DDT de la Nièvre le 26/06 + intervention auprès d'étudiants en master géographie et aménagement de l'Université de Franche-Comté le 22/10).*

*Il a en outre assisté :*

- *aux rencontres partenariales organisées dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat de Pays de Montbéliard Agglomération (25) les 10/01 et 9/07, ainsi qu'à la Journée de l'Habitat du 7/02,*
- *à l'atelier consacré à l'habitat adapté dans le cadre de la révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage du département du Doubs le 11/04,*
- *à la rencontre régionale des agences d'urbanisme Saône Rhin Rhône le 14/10,*
- *à la première rencontre du Club SIG du Doubs le 15/10,*
- *à la présentation de la publication 2019 de l'observatoire foncier (consommations foncières au regard des dynamiques démographiques et économiques), organisée par l'agence d'urbanisme Sud Bourgogne le 4/03,*
- *à la conférence « des Acteurs de la Ville et de l'Habitat » sur le thème « Construire ensemble à Besançon » organisée par la Ville et le Grand Besançon le 05/04.*

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

- *pour le Doubs, CC du Grand Pontarlier,*
- *pour le Jura, CA du Grand Dole, CC Porte du Jura,*
- *pour la Haute-Saône, CC du Pays de Montbozon et du Chanois, CC de la Haute Comté,*
- *pour le Territoire de Belfort, Département du Territoire de Belfort, Association des Maires 90,*
- *pour la Nièvre, CC Bazois-Loire-Morvan, CC Sud Nivernais, CC Les Bertranges, Mairie de NEVERS,*
- *pour la Côte d'Or, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Côte d'Or (CCI 21),*
- *le Conservatoire des Espaces Naturels de Franche-Comté et ses partenaires,*
- *Action Logement.*

*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.

## 1. Etude de marché et de potentialité

La phase 1 de cette étude s'est conclue en 2019 ; elle visait à :

- analyser le marché immobilier pour connaître les potentiels sur le territoire ;
- évaluer le potentiel de développement d'opérations économiques et commerciales ;
- définir l'opportunité d'une offre de Bail Réel Solidaire (BRS) au vu des potentiels ;
- analyser le parcours résidentiel des ménages acquéreurs en BRS ;
- étudier les montages d'opérations envisagés et la fiscalité.

Les conclusions de cette 1ère phase ont été successivement présentées lors de comités de pilotage des 7/06 et 17/09 derniers.

## 2. Définition d'un modèle économique et de fonctionnement

La phase 2 de cette étude consiste désormais à :

- comparer les différentes structures juridiques ;
- analyser les schémas de gouvernance ;
- étudier les aspects juridiques du projet ;
- simuler le plan de développement ;
- élaborer le modèle économique.

La restitution de cette phase 2 a été présentée au comité de pilotage le 28/01/2020. A l'issue des 2 premières phases de l'étude, le Conseil d'administration de l'EPF du 12 février 2020 s'est prononcé en faveur de l'engagement de la phase 3 ; elle portera sur la consolidation du modèle économique du futur OFS, la rédaction des statuts et la rédaction du dossier d'agrément auprès du Préfet de région. L'Assemblée générale et le CA de l'EPF seront au final sollicités pour la validation du dispositif OFS, notamment la modification des statuts de l'EPF et le dépôt du dossier d'agrément.

« Des choix budgétaires qui préfigurent le futur PPI 2021-2025 et une mutualisation des moyens permettant d'apporter l'ensemble de l'ingénierie foncière. »

En 2019, la taxe spéciale d'équipement a été votée à hauteur de 8,7 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 2019

Dépenses : €		Recettes : €	
Acquisitions	8 001 969 €	TSE	9 392 262 €
Frais acquisitions	199 925 €	Emprunts	0 €
Frais financiers	56 080 €	Rétrocessions	2 418 266 €
Frais de fonctionnement	1 948 886 €	Locations	381 890 €
Impôts fonciers	317 731 €	Autres produits (dont frais de portage)	732 211 €
Charges rattachées à l'exercice (ICNE)	1 973 582 €	Report des années antérieures	23 333 553 €
Autres dep. d'inv (remb emprunt, immobilisations)		Fonds de réserve 1068	4 000 000 €
Excédents cumulés	28 611 397 €	Créances et dépôts	269 200 €

2 réunions de l'Assemblée Générale, 6 du Conseil d'Administration et 1 de l'Assemblée spéciale en 2019.

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	✓	
MARGUET Alain		
SIMON Pierre		
VERNIER Thierry		
VIENET Michel	✓	
VOIDEY Martine		

Conseil départemental du Jura		
Assemblée Générale	Conseil d'Administration	Bureau
BOURGEOIS Natacha	✓	
FASSENET 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		

Communautés d'agglomération, urbaines		
Assemblée Générale	Conseil d'Administration	Bureau
ANDRE Jean (PMA)		
BARTHELET Catherine (CUGBM)	✓	Vice-Présidente
BODIN Nicolas (CUGBM)		
BORCARD Claude (ECLA)	✓	
BOURGEOIS Daniel (ECLA)		
CLOUZEAU Béatrice (Auxerrois)		
COUILLEROT Evelyne (CUCM)		
CURIE Pascal (CUGBM)	✓	
DUTREMBLE Gilles (CUCM)		
FEREZ Guy (Auxerrois)		
FROEHLI Patrick (PMA)	✓	Vice-Président
GALLIOT Gérard (CUGBM)		
GAVIGNET Bernard (CUGBM)	✓	
GRANJON Daniel (PMA)	✓	
HIRSCH Christian (PMA)		
HUOT Daniel (CUGBM)	✓	
LEMOINE Frédérique (CUCM)		
LIME Christophe (CUGBM)	✓	
JARROT Marie-Claude (CUCM)		
PACQUOT Nicolas (PMA)		
TAILLARD Fabrice (CUGBM)		
TIROLE Marc (PMA)	✓	

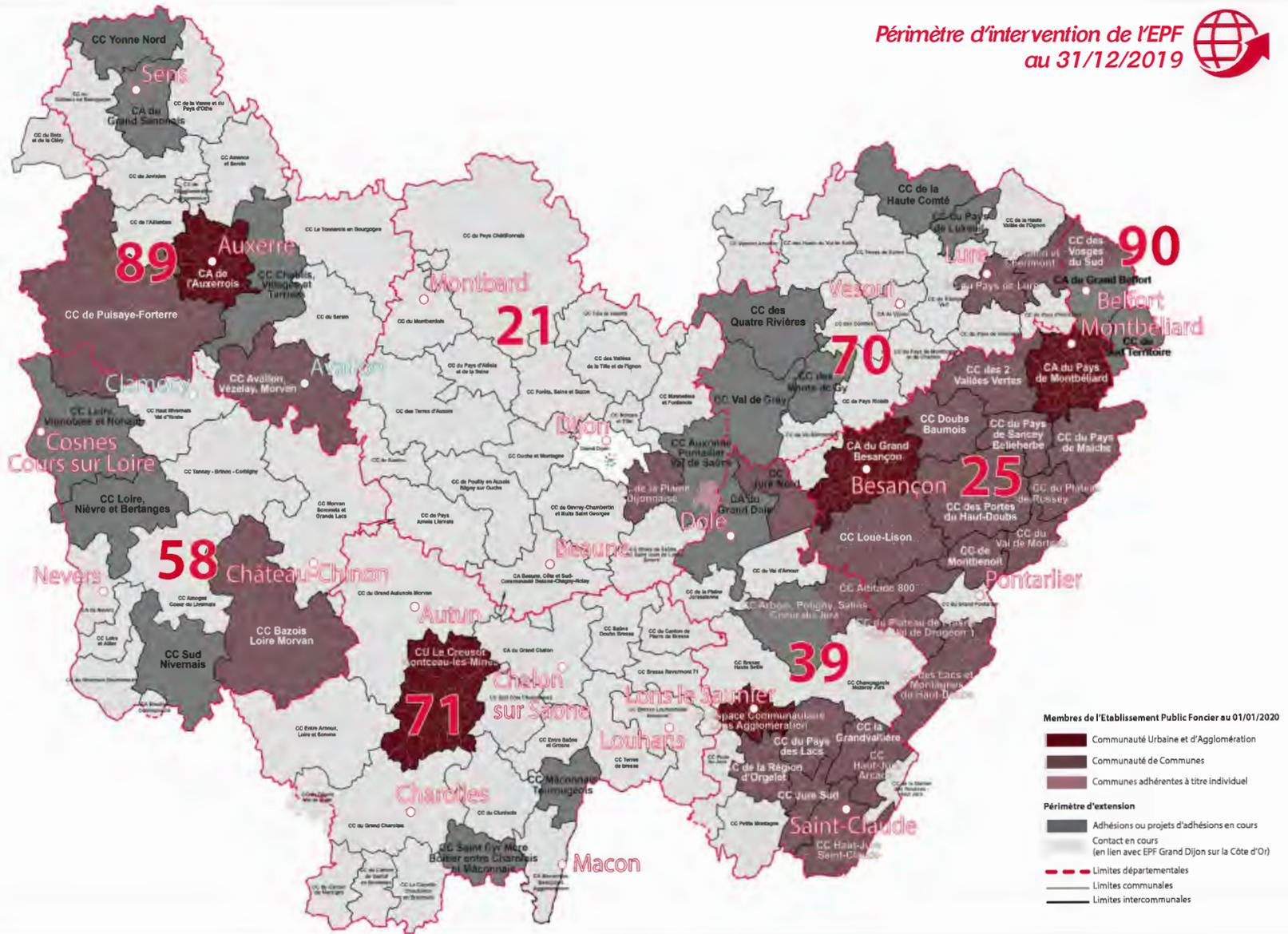
  

Communes		
Assemblée Générale	Conseil d'Administration	Bureau
COMBEPINE Jacques	✓	

Communautés de communes		
Assemblée Générale	Conseil d'Administration	Bureau
Arbois, Poligny, Salins, Cœur du Jura	BEDER Gilles	
Deux Vallées Vertes	ROTH Alain	
Doubs Baumois	CHAMPROY Bernard	✓ Vice-Président
Montbenoit	DE GRIBALDI Jacques	✓
Pays de Sancey Belleherbe	BRAND Christian	✓
Haut-Jura Arcade	PETIT Laurent	✓
Val de Morteau	FRIGO Jean-Pierre	✓
Loue-Lison	PERNIN Daniel	✓
Loue-Lison	MOUGIN Gérard	
Frasne-Drugeon	VIONNET Xavier	✓
Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	DEQUE Gérard	
Pays de Maîche	LIGIER Régis	
Puisaye Forterre	RIGAUT Jean-Michel	
Puisaye Forterre	BOURGEOIS Florian	
Vosges du Sud	HUNOLD Jean-Claude	
Altitude 800	RATTE Christian	
Pays de Lure	MORLOT Robert	
Jura Nord	CHOPIN Régis	
Plaine Dijonnaise	JOLIET Luc	
Avallon-Vézelay-Morvan	IDES Didier	
Haut-Jura Saint-Claude	PASSOT Philippe	
La Grandvallière	VESPA Françoise	
Région d'Orgelet	ALLEMAND Jean-Luc	
Pays des Lacs	DEPARIS-VINCENT Christelle	
Portes du Haut-Doubs	GROSPERRIN Albert	
Portes du Haut-Doubs	LIMAT Gérard	
Plateau du Russey	ROBERT Gilles	
Rahin et Chérumont	GROSJEAN René	
Jura Sud	LACROIX Serge	
Bazois Loire Morvan	REININGER Alain	

# NOUVEAU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Périmètre d'intervention de l'EPF  
au 31/12/2019 



# 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 de la Franche-Comté en 2016

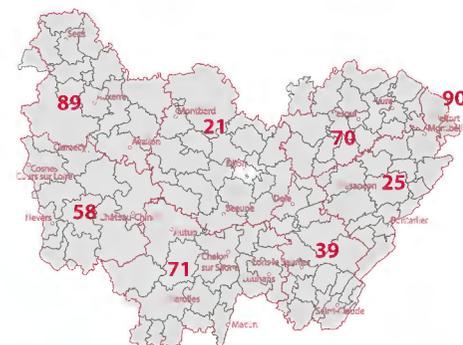


2016

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

2019

Avec l'adhésion de la CC Bazois-Loire-Morvan (Nièvre), l'EPF couvre désormais une population de **945 201 habitants** pour **1019 communes** répartie sur 5 Communautés urbaines ou d'agglomérations, 27 Communautés de communes et 1 commune.





Saline Royale d'Arc-et-Senans, 21/06/2019, Assemblée générale de l'EPF et présentation de l'OFS par Espacité, Source : EPF Doubs BFC

- Assemblée générale de l'EPF à la Saline Royale d'Arc-et-Senans le 21 juin 2019.

*A cette occasion, une présentation de l'Office Foncier Solidaire (OFS) a été réalisée par Espacité.*

- L'EPF a participé les 10 et 11 octobre 2019 au 8ème Carrefour des collectivités locales à Besançon, salon régional des acteurs de l'aménagement du territoire mais aussi lieu de rencontres et d'échanges d'expérience.
- Forum de la rénovation de l'habitat des Portes du Haut-Doubs des 29 et 30 novembre 2019.



Conseil d'Administration de l'EPF du 21/06/2019, Source : EPF Doubs BFC

# ÉVÈNEMENTS 2019



Besançon, 8ème Carrefour des Collectivités locales - Stand EPF,  
Source : EPF Doubs BFC



Forum de la rénovation de l'habitat des Portes du Haut-Doubs, 29/11/19,  
Source : CC des Portes du Haut-Doubs



*Nous souhaitons rappeler le souvenir  
de notre collègue et amie, Sandrine Jacquot,  
décédée en 2019 des suites d'une longue maladie*

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 française des EPF locaux. 12 journées de rencontres ou de formations ont ainsi été organisées en 2019, constituant un apport majeur de références et d'amélioration des pratiques (à signaler plusieurs interventions lors de l'Assemblée générale des EPFL consacrées à l'action foncière en faveur des milieux naturels et de la biodiversité et en faveur de la requalification des friches).

N°	Dpts	EPF Locaux	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	21/25/39/58/76/71/89/90	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	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

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

#### 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 %

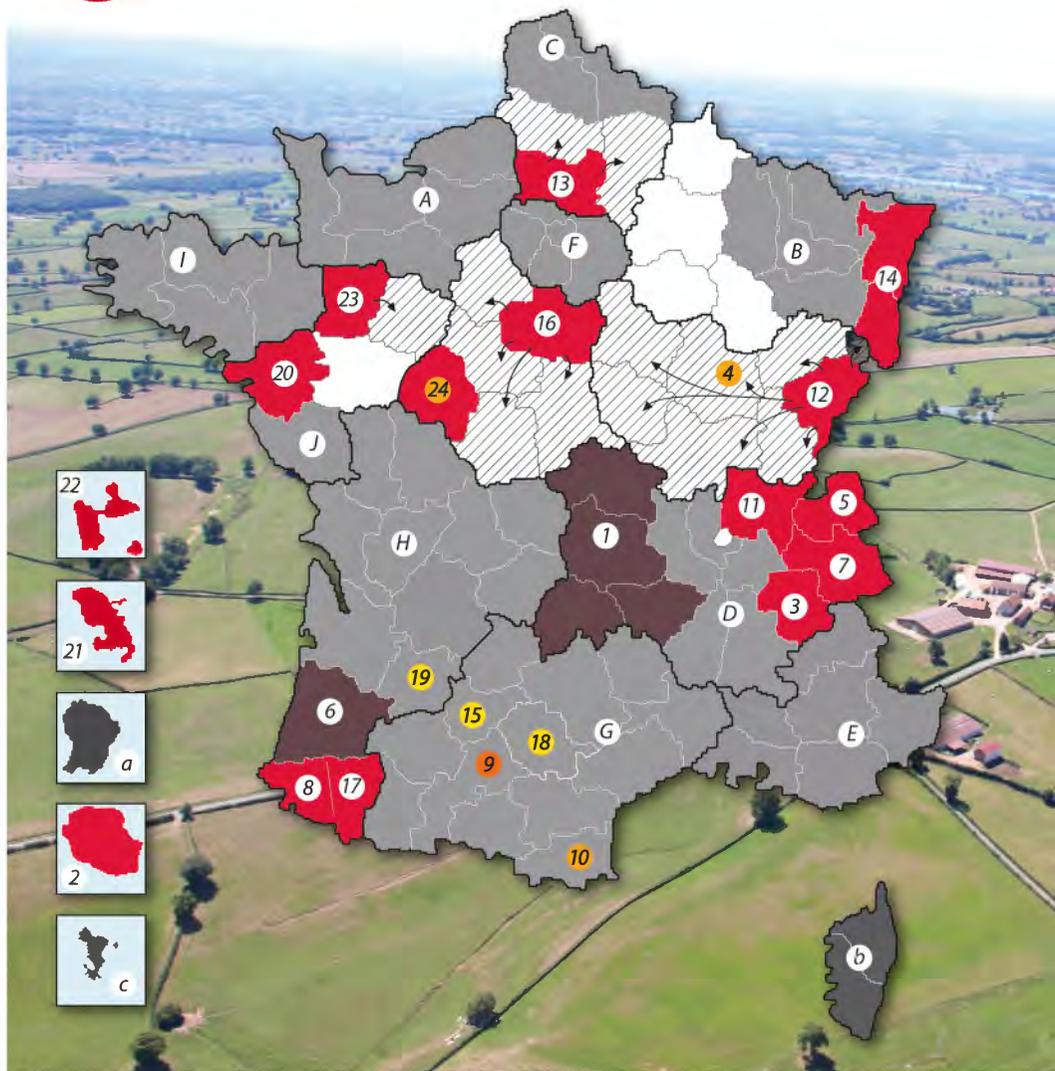
De territoire (population couverte en habitants)

- 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 EI



Les Etablissements Publics Foncier en France  
Janvier 2020



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 de management de la qualité, 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 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 79 formulaires expédiés en 2019, 38 ont été retournés à l'EPF, soit 48 % de réponses pour lesquelles 95 % ont exprimé leur satisfaction.

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 verra également l'EPF préparer activement le futur Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), qui fixe la stratégie de l'Etablissement pour une durée de 5 ans. Il permettra à notre structure de redéfinir ses orientations et de prioriser ses axes d'intervention, à la suite du précédent PPI 2016 - 2020.



## L'EPF A DÉMÉNAGÉ

L'EPF a réalisé les travaux d'adaptation de ses futurs locaux sis 21 rue Pergaud à Besançon. L'installation s'est effectuée fin mars 2019.



Les nouveaux locaux de l'EPF Doubs BFC,  
Source : EPF Doubs BFC

## 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

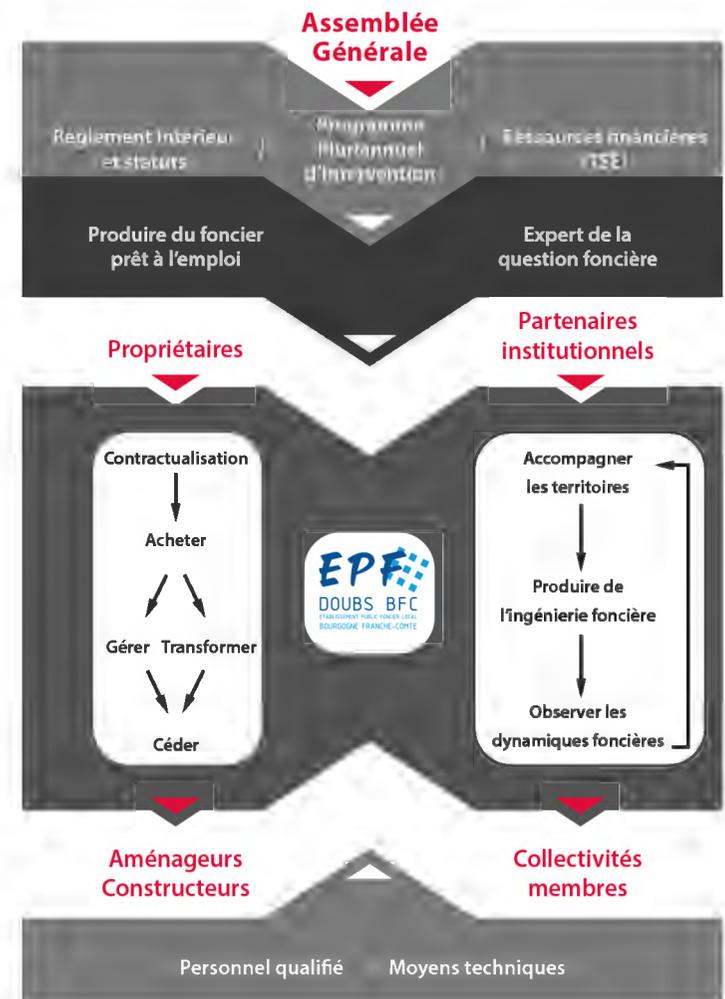
- le prix principal d'acquisition du bien, figurant dans l'acte d'acquisition ;
- les frais d'acquisition, notamment constitués des frais notariés, des indemnités d'éviction ou de remplacement, des frais éventuels d'avocats, d'experts, de géomètres et d'intermédiaires (agences immobilières, ...);
- les 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



**EPF Doubs Bourgogne Franche-Comté**

**21 rue Louis Pergaud - 25000 Besançon**

**Tél. : 03 81 82 38 31**

**Courriel : [epf@foncier25.fr](mailto:epf@foncier25.fr) - Site : [www.foncier25.fr](http://www.foncier25.fr)**

