

Envoyé en préfecture le 03/10/2022

Reçu en préfecture le 03/10/2022

Affiché le 03/10/2022

ID : 025-493901102-20220921-DEL_2022_59_CA-DE

Le Directeur,
C. MOUGEOT

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 21 septembre 2022

Délibération n°59

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents ou représentés : 23

Nombre de votants : 23

Vote pour : 23

Vote contre :

Abstention :

Date de convocation : 26 août 2022

Membres présents :

Président : M. ALPY

Conseil Départemental du Doubs /Jura : M. DALLAVALLE – Mme TISSOT-TRULLARD

Communautés d'agglomération, urbaines : Mme BARTHELET – M. FROEHLI – M. GUY - M. LIME – M. MICHAUD –
Mme PRESSE - Mme SAUMIER

Communautés de communes : M. ALPY – M. BOUVERET – M. BRAND - M. FAIVRE-PIERRET – M. FRIGO –
M. JOUVIN – M. PETIT

Membres excusés et représentés :

Conseil Départemental du Doubs : M. BEAUDREY (pouvoir à M. ALPY) – Mme GUYEN (pouvoir à Mme TISSOT-
TRULLARD) – Mme ROGEOZ (pouvoir à Mme VOIDEY)

Communautés d'agglomération, urbaines : M. BODIN (pouvoir à M. LIME) – M. BOURQUIN (pouvoir à M. FROEHLI)
– M. MOLIN (pouvoir à Mme BRAND)

OBJET : ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

Pour rappel, à la demande des communes de Morteau, Ecole-Valentin et Bannans, l'OFS a engagé des études de marché avec le bureau Adéquation afin de définir l'opportunité et la typologie d'opérations en BRS sur leur territoire. Ces études précisent l'intérêt d'un tel dispositif pour permettre, le cas échéant, d'assurer une offre de logements durablement accessibles.

Afin d'engager les démarches de consultation des opérateurs en charge de réaliser les programmes, il a été proposé la tenue d'un premier comité OFS le 15 septembre 2022 à 15h00 au siège de l'EPF.

PREAMBULE

Le Conseil d'Administration de l'EPF a décidé, en 2020 :

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

L'Assemblée générale de l'EPF a voté le 10/12/2020 :

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

Par arrêté du 4 mai 2021, Monsieur Fabien SUDRY, Préfet de Région, a accordé, à l'EPF Doubs BFC, l'agrément pour exercer les activités d'organisme de foncier solidaire au titre de l'article L329-1 du code de l'urbanisme sur le territoire de la région Bourgogne Franche-Comté.

La Feuille de route, fixée pour 2021, prévoyait, notamment :

- l'information des partenaires locaux de l'habitat associés à la démarche (en cours)
- la création d'un budget annexe (AG/CA du 2/12/21)
- la mise en œuvre de partenariats prévisionnels et la recherche d'opérations.



Des échanges avec des partenaires sont également en cours pour envisager les grands principes de leur participation à l'information et à l'accompagnement des ménages acquéreurs en Bail Réel Solidaire. A défaut, l'EPF réalisera lui-même cette mission.

Les articles 12 et 13 du règlement intérieur précisent les rôles et modalités de réunion du Comité Consultatif en charge de « faire des propositions générales ou en lien avec les opérations menées pour l'activité d'OFS au conseil d'administration. Il peut également proposer la réalisation d'études et d'expertises ».

A ce titre, il est rappelé que le Comité Consultatif est composé de personnalités disposant d'une expertise particulière dans le domaine des activités de l'OFS.

Le Conseil d'administration de l'EPF dans sa séance du 7/4/22 a décidé de fixer la composition du Comité Consultatif de la façon suivante :

- o Le Président et les Vice-Présidents de l'EPF Doubs BFC
- o sur le territoire du/des projet(s) présenté(s) au Comité Consultatif, le Maire de la commune(s) concernée(s) et le Président de l'EPCI concerné(s) ou les représentants qu'ils auront désignés
- o le cas échéant, toute personnalité dont l'expertise peut être utile à l'information des participants.

Il est rappelé par ailleurs que les propositions émises par le comité sont communiquées au Conseil d'Administration pour prise de décision.

Le comité OFS de l'EPF s'est réuni le 15/9/22 en présence de MM ALPY Président, MAIRE DU POSET Vice-Président, BOLE Maire de Morteau (visio), BOLE Président CC VAL de MORTEAU, MELIERES 1^{er} adjoint représentant de Mr GUYEN Maire d'ECOLE-VALENTIN, GIROD Maire de BANNANS.

Avec l'ordre du jour suivant :

- Projet OFS Commune de MORTEAU
- Projet OFS Commune d'ECOLE-VALENTIN
- Projet OFS Commune de BANNANS
- Point sur les projets et contacts en cours
- Questions diverses

PROJET OFS COMMUNE DE MORTEAU

La commune de MORTEAU est confrontée à une forte augmentation du coût du logement au motif qu'une part importante de la population exerce ses activités en territoire suisse avec des salaires nettement supérieurs à ceux pratiqués côté français. Dès lors, l'accession à la propriété pour la population locale est souvent limitée ce qui peut générer des difficultés importantes pour leur maintien ; plusieurs dispositifs ont été mis en place mais il s'avère insuffisants pour garantir, sur le long terme, une offre de logement accessible.

Aussi, la commune de MORTEAU a fait part de son souhait de favoriser l'accession sociale à la propriété sur son territoire. Elle projette de confier à une SPL la réalisation d'une Zac Habitat « A Tous Vents » sur le secteur.

Une emprise foncière sera réservée pour la réalisation d'un programme en BRS confié à l'OFS. A ce jour, les conditions de cession du foncier à l'OFS ne sont pas encore connues. Le cas échéant, elles seront présentées au Comité consultatif et au Conseil d'Administration lors d'une prochaine séance.



Envoyé en préfecture le 03/10/2022

Reçu en préfecture le 03/10/2022

Affiché le

ID : 025-493901102-20220921-DEL_2022_59_CA-DE



L'EPF a mandaté la société Adéquation pour étudier la faisabilité d'un projet OFS.
L'étude a été réalisée en Novembre 2021.

Au vu des éléments étudiés sur le contexte sociodémographique, le marché de la promotion et marchés connexes, l'analyse des capacités financières des ménages, la synthèse, le positionnement et recommandations, l'analyse de l'EPF sur ce projet est la suivante :

Le BRS permet de desservir des ménages principalement du 2e et 3e déciles selon la taille du ménage, représentant la classe moyenne inférieure/intermédiaire (nous rappelons que nous sommes en zonage B et C, limitant les plafonds de ressources pour pouvoir être éligible à l'accession sociale). Les ménages aux salaires « français » pourraient donc rencontrer des difficultés à accéder à la propriété, même s'ils représentent un faible volume. En effet, à l'échelle de l'EPCI seulement 14% des ménages (1300) sont éligibles et solvables au BRS, parmi lesquels la moitié sont des ménages d'une personne. A l'échelle de Morteau, avec des ménages aux revenus moins élevés, la cible BRS s'élève à 19%. Le public cible en BRS pour le projet sera donc prioritairement des ménages issus de Morteau même. Au regard de ces éléments, un potentiel présent mais très limité et contenu en termes de volume.

Le positionnement et les couples produits/ménages-types ont été réalisés sur la base d'un prix de vente « parking inclus » estimé à 1 stationnement par logement. Le prix moyen de 2560€/m² SHAB stat. inclus correspond environ à une différence de 30% du prix du libre estimé à +/- 3500 €/m² stat inclus, qui nous semble être un minimum de différentiel pour proposer un produit attractif, mais dont la programmation propose des surfaces plus diverses et confortables. Un positionnement qui permet de desservir les ménages dès le 2ème décile (au global pour l'ensemble de la population) correspondant ainsi aux ménages aux revenus « français ».

Le programme indicatif serait le suivant : Réalisation d'un collectif d'environ 10 logements.

A toutes fins utiles, ci-après une simulation des prix moyens sur cette opération.

Un prix moyen de 2.560 €/m² stat inclus et une redevance à 1 €/ m² SHAB

Granulométrie possible du programme en BRS			Positionnement du prix SHAB TVA 5,5%			Coût mensuel ménage			Revenus mensuel au ménage et taux d'effort		
Type	Volume	Répart.	SHAB	PU PKG inclus TVA 5,5%	Prix moyen €/m ² SHAB	Mensualité bancaire avec PTZ €/mois	Redevance foncière mensuelle shab 1,0 €/m ² /mois	Coût mensuel global €/mois	Revenu minimum nécessaire	Taux d'effort	Plafond BRS - 100%
T2	1	10%	42 m ²	119 000 €	2 833 €/m ²	429 €	-2 €	471 €	1 427 €	33,0%	2 110 €
T2	2	20%	46 m ²	129 500 €	2 815 €/m ²	467 €	-6 €	513 €	1 554 €	33,0%	2 213 €
T3	4	40%	57 m ²	157 500 €	2 500 €/m ²	568 €	63 €	637 €	1 911 €	33,0%	3 254 €
T3	3	30%	67 m ²	164 500 €	2 455 €/m ²	593 €	67 €	660 €	1 999 €	33,0%	3 254 €
Somme/Moyenne	10	100%	59 m ²	150 200 €	2 560 €/m ²	540 €	60 €	600 €	1 818 €	33%	3 050 €

Le Comité OFS du 15/9/22 a pris connaissance de l'étude préalable mené sur la commune de MORTEAU et a émis un avis favorable sur l'engagement d'un projet de consultation des opérateurs



PROJET OFS COMMUNE D'ECOLE-VALENTIN

La commune d'ECOLE-VALENTIN a fait part de son souhait de favoriser l'accès social à la propriété sur son territoire. Elle projette de confier à l'OFS la réalisation de logements accessibles sur la parcelle AE373 qui lui appartient et de déplacer l'aire de jeu sur la parcelle AE457 actuellement propriété de l'EPF rue du Levant. Les modalités de l'échange foncier seront, le cas échéant, présentées en Comité Consultatif et en Conseil d'Administration lors d'une séance ultérieure.



L'EPF a mandaté la société Adéquation pour étudier la faisabilité d'un projet OFS.

L'étude a été réalisée en avril 2022.

Au vu des éléments étudiés sur le contexte sociodémographique, le marché de la promotion et marchés connexes, l'analyse des capacités financières des ménages, la synthèse, le positionnement et recommandations, l'analyse de l'EPF sur ce projet est la suivante :

Envoyé en préfecture le 03/10/2022

Reçu en préfecture le 03/10/2022

Affiché le

ID : 025-493901102-20220921-DEL_2022_59_CA-DE



Sur la base des revenus des ménages de la CU du Grand Besançon, le BRS permet de desservir 19% des ménages (17650 ménages), représentés essentiellement par des ménages de 1-2 personnes, ne souhaitant pas forcément accéder à la propriété. Au regard des caractéristiques de la commune, le projet et la granulométrie envisagés doivent se tourner vers de plus grandes typologies et une forme urbaine plus adaptée à des ménages familiaux. En effet, ce sont ces derniers qui éprouvent le plus de difficulté à se loger au sein du parc neuf et donc une offre intermédiaire en BRS pourrait avoir davantage de potentiel, et desservir des ménages qui ne peuvent pas se loger au sein du parc individuel de la commune.

Le positionnement et donc les couples produits/ménages-types ont été réalisés sur la base d'un prix de vente « parking inclus » estimé à 1 stationnement par logement. Le prix moyen de 2310€/m² SHAB stat. inclus correspond environ à une différence de +/- 40% du prix du libre estimé à +/- 3290 €/m² stat inclus, un différentiel justifié par les prix déjà plutôt attractif dans le secteur. Un positionnement qui permet de desservir les ménages familiaux les plus précaires autour du 2ème décile qui aujourd'hui n'ont pas accès aux biens neufs (cf. slide 20) ainsi qu'au marché de la maison individuelle neuf (à partir de 225K€). Donc une granulométrie plutôt tournée vers de grandes typologies car les petits ménages solvables ont accès au marché actuel et ne sont pas nécessairement dans un processus d'accession d'autant plus dans ce type de commune

Le programme indicatif serait le suivant : Un programme d'habitat individuel groupé ou collectif d'environ 8 logements.

A toutes fins utiles, ci-après une simulation des prix moyens sur cette opération.

Un prix moyen de 2.310 €/m² stat inclus et une redevance à 1 € / m² SHAB

Granulométrie possible du programme en BRS				Positionnement du prix SHAB TVA 5.5%			Coût mensuel ménage			Revenus mensuel au ménage et taux d'effort		
Type	Volume	Répart.	SHAB	Surfaces annexes	PU PKG inclus TVA 5.5%	Prix moyen €/m ² SHAB	Mensualité bancaire avec PTZ €/mois	Redevance foncière mensuelle shab 1.0 €/m ² /mois	Coût mensuel global €/mois	Revenu minimum nécessaire	Taux d'effort	Plafond BRS -100%
T2	1	10%	45 m ²	4 m ²	175 500 €	2 567 €/m ²	416 €	45 €	461 €	1 368 €	33.0%	3 770 €
T3	2	30%	65 m ²	4 m ²	184 000 €	2 369 €/m ²	553 €	65 €	620 €	1 974 €	33.0%	2 870 €
T3	4	40%	71 m ²	6 m ²	161 000 €	2 288 €/m ²	580 €	71 €	651 €	1 972 €	33.0%	3 254 €
T4	3	20%	65 m ²	6 m ²	189 000 €	2 224 €/m ²	661 €	85 €	766 €	2 321 €	33.0%	3 254 €
Somme/Moyenne	10	100%	69 m ²	5 m ²	160 000 €	2 310 €/m ²	580 €	70 €	650 €	1 970 €	33%	3 010 €

Le Comité OFS du 15/9/22 a pris connaissance de l'étude préalable mené sur la commune d'ECOLE-VALENTIN et a émis un avis favorable sur l'engagement d'un projet de consultation des opérateurs

PROJET OFS COMMUNE DE BANNANS

La commune de Bannans a fait part de son souhait de favoriser l'accession sociale à la propriété sur son territoire. Elle projette de confier à l'OFS la réalisation de logements accessibles sur les parcelles ZH166, 167, 168 et 169 au 7 rue d'Artier qui sont actuellement propriété de l'EPF et qui ont fait l'objet d'une démolition. Eventuellement, un remembrement parcellaire pourrait être proposé avec d'autres parcelles communales afin de faciliter l'implantation d'un programme (ZH170, ZH179).

Les modalités de l'échange foncier seront, le cas échéant, présentées au Comité Consultatif et en Conseil d'Administration lors d'une séance ultérieure.

Envoyé en préfecture le 03/10/2022

Reçu en préfecture le 03/10/2022

Affiché le



ID : 025-493901102-20220921-DEL_2022_59_CA-DE



L'EPF a mandaté la société Adéquation pour étudier la faisabilité d'un projet OFS.
L'étude a été réalisée en mars 2022.

Au vu des éléments étudiés sur le contexte sociodémographique, le marché de la promotion et marchés connexes, l'analyse des capacités financières des ménages, la synthèse, le positionnement et recommandations, l'analyse de l'EPF sur ce projet est la suivante :

Sur la base des revenus des ménages du Grand Pontarlier, le BRS permet de desservir 17% des ménages (2100 ménages), représentés essentiellement les ménages de 1-2 personnes, ne souhaitant pas forcément accéder à la propriété. Au regard des revenus supérieurs à l'échelle de la Communauté de commune, cette part sera nettement inférieure, et appliquée à un volume de ménage plus contraint.

La demande locale dispose de revenus supérieurs, et les aspirations des ménages sur la commune sont plus tournés vers des logements spacieux, et/ou familiaux, même sur de petites typologies. Une offre intermédiaire en BRS pourrait avoir du potentiel, et desservir des ménages qui ne peuvent pas se loger au sein du parc individuel de la commune.

Le positionnement et donc les couples produits/ménages-types ont été réalisés sur la base d'un prix de vente « parking inclus » estimé à 1 stationnement par logement. Le prix moyen de 2530€/m² SHAB stat. inclus correspond environ à une différence de +/- 30% du prix du libre estimé à +/- 3650 €/m² stat inclus, qui nous semble être un minimum de

Envoyé en préfecture le 03/10/2022

Reçu en préfecture le 03/10/2022

Affiché le



ID : 025-493901102-20220921-DEL_2022_59_CA-DE

différentiel pour proposer un produit attractif, mais dont la programmation propose des surfaces plus diverses et confortables.

Le programme indicatif serait le suivant : Un programme d'habitat individuel groupé ou collectif d'environ 8 logements.

A toutes fins utiles, ci-après une simulation des prix moyens sur cette opération.

Un prix moyen de 2.530 €/m² stat inclus et une redevance à 1 € / m² SHAB

Granulométrie possible du programme en BRS				Positionnement du prix SHAB TVA 5,5%		Coût mensuel ménage			Revenus mensuel au ménage et taux d'effort		
Type	Volume	Répart.	SHAB	PU PKG inclus TVA 5,5%	Prix moyen €/m ² SHAB	Mensualité bancaire avec PTZ €/mois	Redevance foncière mensuelle shab 1,0 €/m ² /mois	Coût mensuel global €/mois	Revenu minimum nécessaire	Taux d'effort	Plafond BRS - 100%
T2	1	10%	45 m ²	116 200 €	2 582 €/m ²	419 €	45 €	464 €	1 405 €	33,0%	2 110 €
T2	2	30%	52 m ²	133 000 €	2 558 €/m ²	479 €	52 €	531 €	1 610 €	33,0%	2 813 €
T3	4	40%	64 m ²	163 100 €	2 548 €/m ²	588 €	64 €	652 €	1 375 €	33,0%	3 254 €
T3	3	20%	70 m ²	171 500 €	2 450 €/m ²	618 €	70 €	688 €	2 085 €	33,0%	3 254 €
Somme/Moyenne	10	100%	60 m ²	151 100 €	2 530 €/m ²	540 €	60 €	600 €	1 818 €	33%	3 010 €

Le Comité OFS du 15/9/22 a pris connaissance de l'étude préalable menée sur la commune de BANNANS et a proposé que le projet soit proposé à la promotion privée, sans exclusion, selon les possibilités offertes, une réflexion pour intégrer au sein du futur programme, 1 ou 2 logements cédés à l'OFS.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
après en avoir délibéré**

PREND CONNAISSANCE

- de l'avis formulé par le Comité OFS du 15/9/22 sur les communes de Morteau, d'Ecole-Valentin et Bannans

AUTORISE

- le directeur à engager un projet de consultation des opérateurs pour un projet BRS sur la commune de Morteau

PREND ACTE ET ACCEPTE

- la proposition du comité OFS de privilégier une promotion privée, sans exclusion, selon les possibilités offertes, une réflexion pour intégrer au sein du futur programme, 1 ou 2 logements cédés à l'OFS.

ET DECIDE DE REPORTER A UN PROCHAIN CONSEIL D'ADMINISTRATION

- le projet de consultation des opérateurs pour un projet BRS sur la commune d'ECOLE-VALENTIN afin de prendre un contact préalable avec la CUGBM (dont est membre la commune d'Ecole-Valentin)

Pour extrait conforme,

Le Président,

Philippe ALÉY

