



E P F

DOUBS BFC

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

PROGRAMME PLURIANNUEL
D'INTERVENTION

2021-2025



LE MOT DU PRÉSIDENT



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2021-2025

SOMMAIRE

03 Le contexte de l'élaboration du PPI

Le cadre réglementaire	p. 04
Le contexte territorial	p. 05
Le bilan des précédents PPI	p. 10

14 Le PPI 2021-2025

L'adaptation des missions et services	p. 19
Les axes d'intervention	p. 23
Les moyens	p. 30
Les modalités d'intervention	p. 34

40 Synthèse

« L'EPF intervient depuis sa création en 2007 pour mettre la ressource foncière à disposition des collectivités membres et de leurs projets. Les grandes orientations de son intervention sont fixées par un document cadre stratégique, le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI).

Ce 5ème PPI ouvre une nouvelle page pour l'établissement : il intervient en effet dans un contexte de renouvellement des pratiques de l'aménagement des territoires et d'évolutions socio-économiques majeures renforcées par la crise sanitaire et l'urgence de la transition écologique. La revitalisation des centres villes et des cœurs de bourgs et villages, la maîtrise de la consommation d'espace par le recyclage du foncier, ou encore la préservation du patrimoine naturel, sont autant de défis qui nécessitent des moyens à la hauteur des orientations nationales réglementaires et des objectifs locaux fixés dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, les Schémas de Cohérence Territoriale, les Plans Départementaux et Programmes Locaux de l'Habitat, etc.

Pour y parvenir, c'est une capacité d'intervention de plus de 80 millions d'euros qui a été retenue pour les cinq prochaines années par notre Conseil d'administration.

S'inscrivant dans la continuité des quatre PPI précédents, le nouveau PPI doit permettre à l'EPF :

- de poursuivre son engagement en faveur du développement durable de tous les territoires,
- et d'accompagner davantage encore les collectivités dans l'élaboration de stratégies foncières territorialisées, en renforçant son offre d'ingénierie.

Ouvrant de nouvelles possibilités d'action, à travers des outils tels que le bail réel solidaire ou les baux de longue durée, il veille à anticiper les évolutions à venir.

Je tiens ici à remercier l'ensemble des élus, techniciens, partenaires qui ont bien voulu contribuer, dans le contexte si particulier de l'année 2020, aux réflexions sur la construction de la feuille de route de l'EPF pour les cinq ans à venir ».

Philippe Alpy



Le contexte de l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention

Cette première partie porte sur le contexte du PPI en présentant :

- *le cadre réglementaire,*
- *le contexte territorial,*
- *le bilan des précédents PPI et de l'action de l'EPF Doubs BFC.*

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

LE RÔLE DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

Conformément à l'article L. 324-2-2 du Code de l'urbanisme, le PPI fixe le cadre d'intervention de l'EPF :

I. L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

- 1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;*
- 2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.*

II. Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. Ce programme est transmis au préfet de région.

Depuis la loi ALUR de mars 2014, les Établissements Publics Fonciers Locaux ont l'obligation d'élaborer un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI).

Il s'agit d'un document prévisionnel, spécifique à chaque établissement, qui définit pour plusieurs années la politique d'intervention de la structure en fonction des priorités du territoire et de ses spécificités. Son élaboration s'inscrit dans une démarche prospective **concertée*** conduisant à hiérarchiser les priorités d'action.

Le Conseil d'Administration, à qui il appartient au final d'approuver le PPI, est libre d'en établir le contenu dans les conditions de l'article L. 324-2-2 du Code de l'urbanisme.

* En vue de l'évaluation du PPI 2016-2020 et de la préparation de son nouveau PPI 2021-2025, l'EPF a souhaité recueillir l'avis des collectivités membres de l'EPF. Dans ce cadre, un questionnaire a été transmis aux EPCI membres, aux communes les composant ainsi qu'aux autres collectivités membres de l'EPF (Région, Départements du Doubs, du Jura et du Territoire de Belfort).



LE CONTEXTE TERRITORIAL

La présentation du contexte territorial porte sur l'ensemble du territoire régional. Elle s'appuie :

- sur les travaux réalisés dans le cadre de la création d'un Office Foncier Solidaire portée par l'EPF ;

- sur le diagnostic du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), labellisé « Ici 2050 » en Bourgogne - Franche-Comté ;
- sur les publications de l'Insee.

DES ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES

La prolongation des tendances démographiques conduirait à l'avenir, selon l'Insee, à une stagnation de la population régionale, masquant néanmoins de fortes disparités dans la future répartition de la population selon les territoires.



Autre élément significatif, un vieillissement de la population plus marqué en Bourgogne - Franche-Comté qu'au niveau national : un nombre accru de personnes âgées (un habitant sur cinq de 75 ans ou plus), moins de jeunes et moins de personnes en âge de travailler.

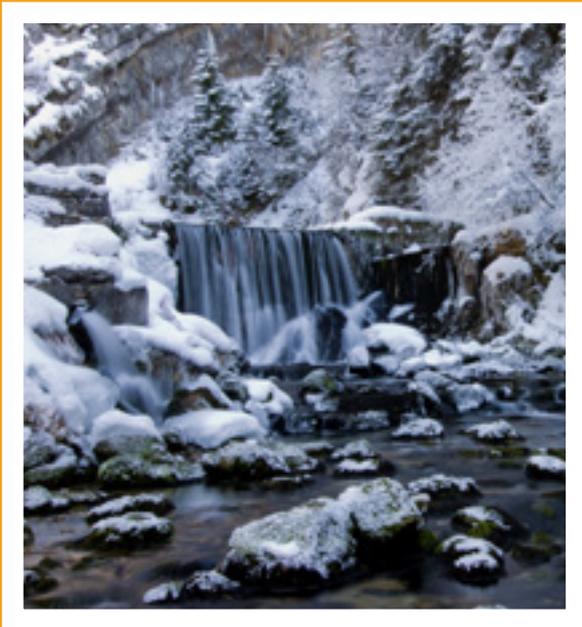
LE CONTEXTE TERRITORIAL

UNE DIVERSITÉ TERRITORIALE

- Les grandes polarités régionales que sont Dijon, Besançon, et le pôle Belfort-Montbéliard jouent des rôles importants à l'échelle régionale, compte tenu du poids qu'elles représentent en termes de population et d'emplois. Elles sont également caractérisées par la présence de fonctions métropolitaines.
- Les villes moyennes (telles que Nevers, Sens, Auxerre, Autun, Le Creusot-Montceau, Beaune, Chalon-sur-Saône, Mâcon, Dole, Lons-le-Saunier, Vesoul, Pontarlier), constituent le second niveau de l'armature territoriale. Les fonctions, services et équipements qu'elles proposent en font des pôles structurants répartis sur l'ensemble du territoire régional.
- Un réseau fin de villes intermédiaires et petites assure des fonctions de pôles de « proximité » pour de nombreux territoires.
- Les bassins de vie ruraux sont davantage isolés et ne profitent pas de l'influence des espaces urbains. Couvrant près d'un tiers du territoire, ils sont marqués par une densité de population très faible et un vieillissement prononcé de la population.

Certains territoires, à un degré plus fin, présentent des enjeux spécifiques :

- en périphérie des grandes polarités et villes moyennes de la région, les espaces périurbains s'étendent et gagnent en population, tandis que les cœurs urbains de ces mêmes villes perdent en dynamisme. Sur ces territoires, la pression foncière est élevée, au dépend de surfaces agricoles. Ce phénomène de périurbanisation n'est toutefois pas de même ampleur autour de toutes les villes : les territoires où les gains d'emplois et de population sont les plus importants se situent dans les aires d'influence de Dijon, Besançon ou Belfort-Montbéliard ;
- certaines petites villes au fort passé industriel ont subi ces 30 dernières années des pertes d'emploi considérables, qui ont engendré des départs d'actifs, une baisse du nombre d'habitants, avec en corollaire une vacance de logements et de commerces importante ;
- les territoires de frange sont marqués par un dynamisme démographique entraînant de nouveaux besoins en matière de logements, d'équipements et de services. Même si la bande frontalière est un espace de montagne avec des caractéristiques rurales, elle est de plus en plus confrontée aux mêmes phénomènes que les espaces périurbanisés (augmentation de l'artificialisation des sols en particulier). Il en va de même pour d'autres territoires de frange (nord Yonne, nord Franche-Comté, sud Saône-et-Loire).



UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ, MAIS SOUMIS A DES PRESSIONS

La région se distingue par la richesse de son patrimoine naturel. Les espaces forestiers et agricoles jouent un rôle essentiel en matière de biodiversité, car ils renferment des écosystèmes riches.

Néanmoins, les espaces naturels sont fragilisés par la fragmentation et la destruction d'habitats (infrastructures, urbanisation, exploitation des ressources, ou encore réchauffement climatique).

La consommation d'espaces agricoles, forestiers, naturels ou en eau a des conséquences directes sur la biodiversité ; elle contribue notamment à la fragmentation des corridors écologiques qui met en danger la faune et la flore locales. Effectuée la plupart du temps aux dépens des terres agricoles (dans 50 % des cas, l'artificialisation s'opère sur des sols à bon potentiel agronomique), elle a aussi un impact sur l'économie agricole.

DES MUTATIONS PROFONDES EN COURS

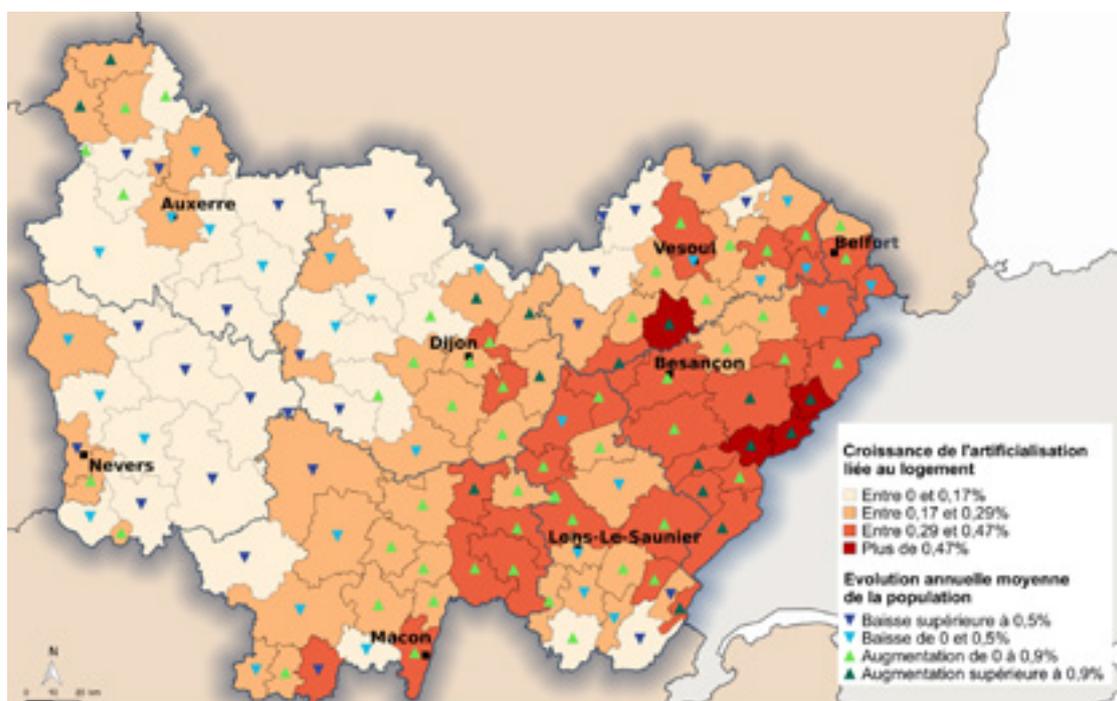
Des changements globaux œuvrent en Bourgogne - Franche-Comté comme ailleurs : changement climatique et ses impacts environnementaux, crise sanitaire de la Covid-19 et ses répercussions sur nos modes de vie, mutations socio-économiques et leurs effets sur les territoires.

« Pour la Bourgogne-Franche-Comté, la forte dépendance énergétique (la région ne couvre actuellement que 15 % de ses besoins en énergie finale par sa propre production) couplée à l'importance des énergies renouvelables dans la production régionale (85 % de l'énergie produite en région vient des énergies renouvelables), font de la transition énergétique le pivot logique de la stratégie des transitions avec en premier lieu un enjeu de sobriété et d'efficacité. Les enjeux de la transition écologique, de la lutte contre l'érosion de la biodiversité ou de la préservation des ressources et des mi-

lieux, n'en sont pas moindres, notamment du fait des tensions à venir sur l'eau ou les sols, en lien avec les fortes pressions d'anthropisation et d'étalement urbain. Par ailleurs, les prélèvements sur des ressources épuisables sont croissants » (extraits du SRADDET).

Dans cette perspective, la priorité devra être donnée à la sobriété et à la réduction des consommations des ressources, y compris foncières.

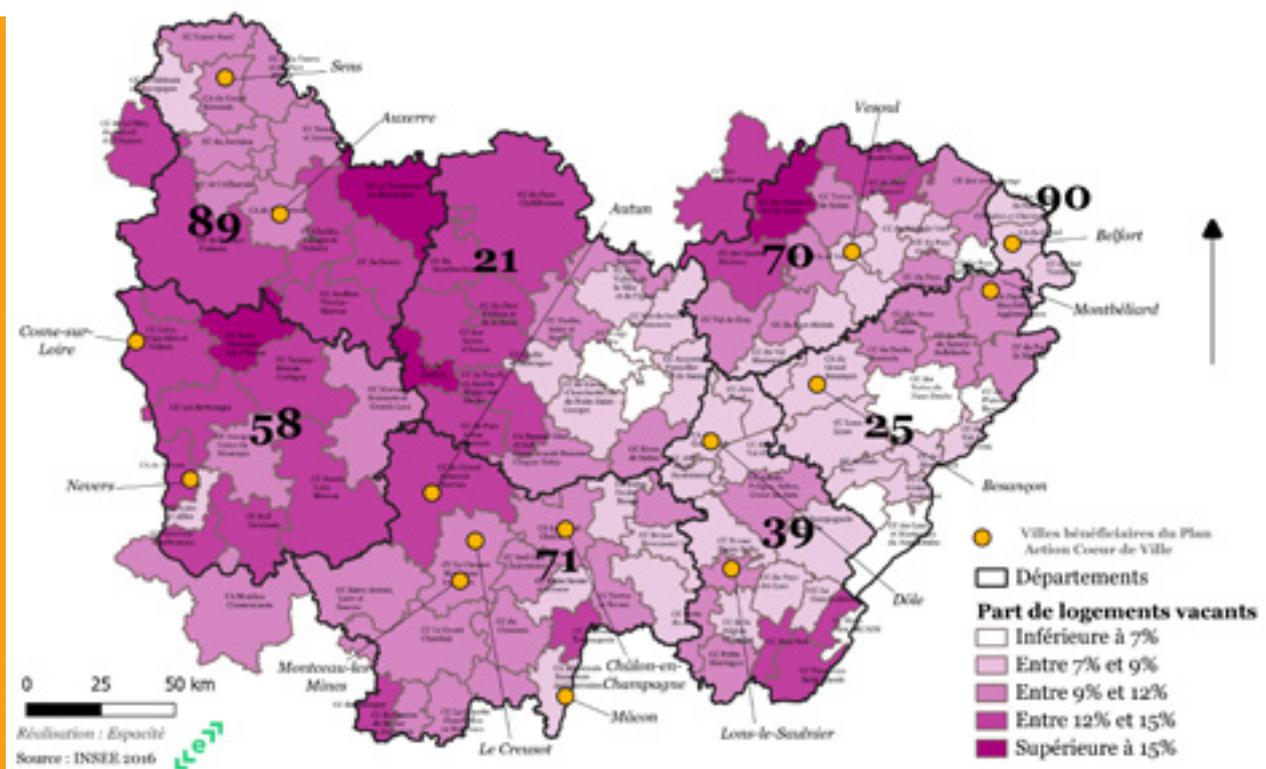
La région est, après la Corse, la région métropolitaine la moins artificialisée. Ce constat doit néanmoins être nuancé par la faiblesse de la densité de population et de logements en Bourgogne - Franche-Comté au regard des autres régions. Ainsi, rapporté à la population le rapport s'inverse, la région se situant, avec 1 145 m² artificialisés par habitant, au 2^{ème} rang des régions métropolitaines en 2013.



Croissance de l'artificialisation liée au logement et variation de la population par EPCI entre 2009 et 2014
 Source : SRADDET – Insee, RP 2006 et 2011 ; DREAL, DGFIP, fichiers MAJIC 2013

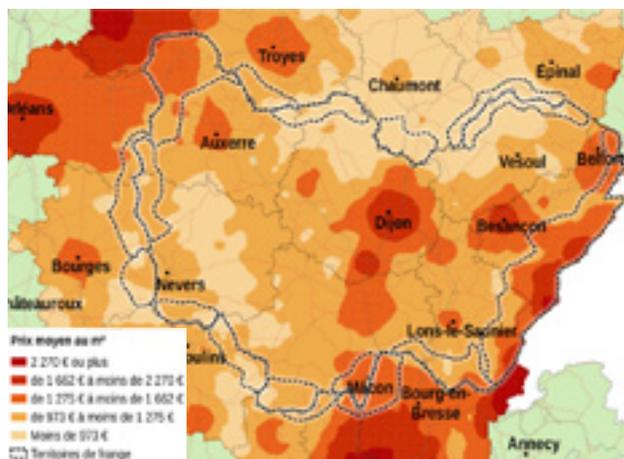
A ce phénomène d'étalement résidentiel s'ajoute une forte vacance de logements dans la région, en particulier dans les centres (ancienneté du bâti, inadaptation de l'offre à la demande, ...). En effet, le taux de vacance dans le parc de logements est le plus élevé de France métropolitaine, avec

près de 150 000 logements vacants recensés en 2015. Ainsi, alors que la population augmente très faiblement, on compte de plus en plus de logements vacants, et l'artificialisation des sols liée à la construction de logements se poursuit.



Poids des logements vacants - Source : Espacités – Insee 2016

Prix moyen des transactions (lissage communal de rayon 10 km)

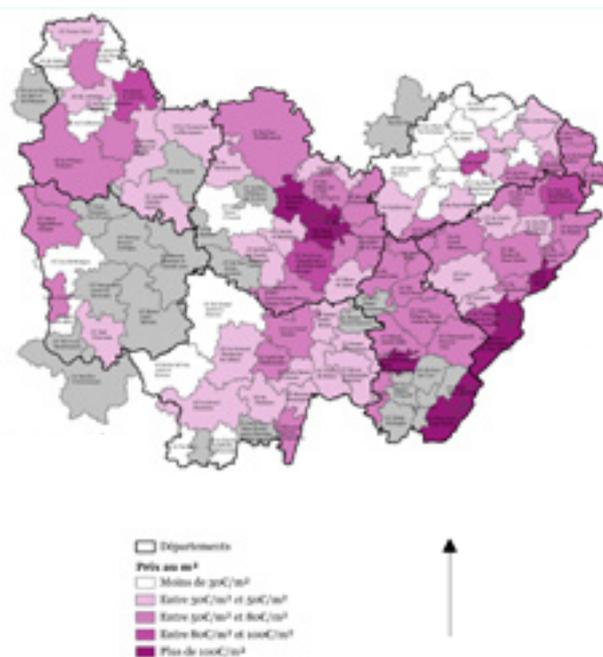


Champ : transactions immobilières (maison, appartement) entre particuliers sur la période 2010-2015

Source : DGFIP DV3F, traitement Dreal Bourgogne - Franche-Comté - Insee Flash Bourgogne Franche-Comté n° 82 - avril 2019

- Un prix des transactions immobilières variant fortement d'un territoire à l'autre en Bourgogne - Franche-Comté
- Des prix élevés dans les franges de l'est de la région (frontière suisse), dans la frange francilienne, mulhousienne et lyonnaise et dans les cœurs urbains
- Un coût de l'immobilier inférieur au reste de la région dans les franges à l'ouest et encore plus au nord

Prix au m² des terrains à bâtir selon l'EPCI, en 2016 - 2017



Source : Espacité - DVF 2016 et 2017

- Une très forte hétérogénéité des prix des terrains à bâtir (de 16 à 175 €/m²)
- Une tension importante sur les secteurs où la demande est forte et le foncier contraint

ZOOM SUR LES PRIX DU FONCIER

LES ÉLÉMENTS CLEFS

QUI CARACTÉRISENT LA BOURGOGNE - FRANCHE-COMTE

« Un vieillissement de la population nécessitant des adaptations sur l'habitat, l'accès aux services, les offres de mobilité.

La Bourgogne - Franche-Comté est une région multipolaire au profil rural.

Les territoires de la région sont marqués par une diversité de trajectoires précieuse pour la région, mais qui nécessite des logiques de réciprocités territoriales à renforcer.

Le déploiement du Très haut débit est en cours en Bourgogne - Franche-Comté. Mais pour une transformation numérique réussie, il est nécessaire d'accompagner les citoyens dans leur vie professionnelle et personnelle.

La Bourgogne - Franche-Comté est une région au cadre de vie de qualité avec une richesse patrimoniale naturelle et culturelle à préserver.

Même si la Bourgogne - Franche-Comté est la région la moins artificialisée (après la Corse), la consommation d'espaces liée à l'habitat progresse plus vite que l'évolution de la population.

Même si de nombreuses inconnues pèsent tant sur l'ampleur du changement climatique, que sur ses conséquences, des stratégies d'adaptation sont à adopter.

La région se caractérise par un profil économique plus productif que la plupart des autres régions de France métropolitaine avec des productions bien typées.

L'économie circulaire constitue une véritable opportunité pour la transition du territoire, pour concilier développement économique et préservation de l'environnement.

La solidarité et les coopérations sont ancrées au sein de la région ce qui contribue au riche potentiel de développement économique dont il convient de garantir la durabilité.

La Bourgogne - Franche-Comté est marquée par sa position géographique de carrefour privilégiée et par la présence de quatre puissants voisins (Auvergne-Rhône-Alpes, Grand-Est, Ile-de-France et Suisse) qui exercent sur ses franges des influences diverses, position et potentiels qu'il conviendrait de mieux exploiter.

Le partage des fonctions métropolitaines spécifique à la région suppose l'affirmation d'une métropole qui coopère avec un réseau de polarités sur la dorsale Rhin-Rhône, dont la dynamique se prolonge hors région. »

Source : SRADDET

LE BILAN DES PRÉCÉDENTS PPI

Rappel des précédents PPI 2007-2009, 2010-2012, 2013-2015



Selon l'article L. 324-5 du Code de l'urbanisme, le Conseil d'Administration de l'EPF détermine l'orientation de la politique à suivre et fixe le programme pluriannuel d'intervention et les tranches annuelles. Le Conseil d'Administration du 3 juillet 2007 avait ainsi adopté un PPI pour la période 2007-2009 défini à partir :

- des 6 catégories d'acquisition définies dans le règlement d'intervention,
- de l'estimation du volume des besoins de portage foncier réalisée notamment en lien avec les 2 communautés d'agglomération du Grand Besançon et du Pays de Montbéliard (seules membres au moment de l'adoption du PPI),
- d'un principe de montée en puissance sur la durée du PPI pour arriver à un rythme de croisière en 2010.

Le PPI 2007-2009 avait montré son adéquation avec les besoins des collectivités. Les dossiers pris en charge présentaient un caractère opérationnel, essentiellement constitué d'opérations ponctuelles et d'opportunités.

Il avait en corollaire été peu mobilisé sur des stratégies foncières de plus long terme telles que la constitution de réserves foncières ou des actions d'anticipation sur des secteurs à enjeux (impact des futures gares TGV, secteur en reconversion, milieux naturels, ...).

Lors de sa séance du 11 octobre 2012, le Conseil d'Administration avait pris connaissance du bilan, établi à quelques mois de son

terme, du second **PPI 2010-2012** de l'EPF.

Le niveau d'exécution de ce 2ème PPI était proche de celui constaté sur le 1er PPI 2007-2009, ce qui tendait à montrer que le montant prévisionnel moyen des décisions d'acquisition était plus proche de 5M€/an que de 10 M€/an.

Pour autant, on assistait déjà à des demandes de portage plus nombreuses et sur des montants plus importants, en particulier dans l'axe « développement économique » et « équipements publics » ; aussi, il était plus prudent de ne pas réduire le volume du futur PPI.

Après débat, il avait été proposé de conserver globalement les mêmes principes pour le 3ème PPI,

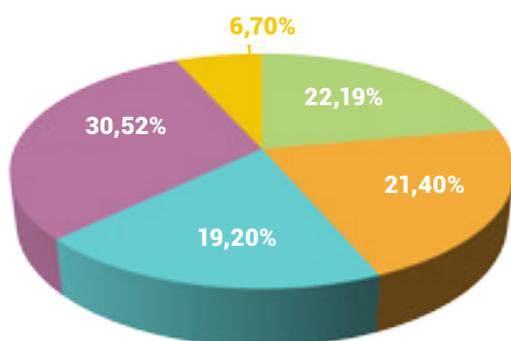
sous réserves d'observations ou de suggestions qui auraient pu être recueillies à l'occasion du recensement d'opérations mené depuis pour la tranche opérationnelle 2013.

Il ressortait de ce recensement que celui-ci n'apportait pas de types de sollicitations qui ne s'inscrivent pas aujourd'hui dans les thématiques déjà envisagées.

Quantitativement, le recensement faisait état d'un volume financier qui restait limité, probablement en raison du contexte économique défavorable.



Bilan des engagements validés par le CA sur la période 2010-2012



- Habitat, logement social et recomposition urbaine
- Développement économique
- Renouvellement urbain
- Équipements publics
- Espaces agricoles naturels ou de loisirs

Le PPI 2013-2015 prévoyait une enveloppe maximale de 30 M€ sur trois ans. L'EPF aura investi plus de 15,6 M€ durant cette période.

En valeur relative, les pourcentages de réalisation par axe sont conformes aux prévisions du PPI pour les axes « habitat, logement social et recomposition urbaine », « développement économique » et « espaces agricoles, naturels et de loisirs ».

On constate un écart sur l'axe « renouvellement urbain » (-12,1%) probablement dû aux

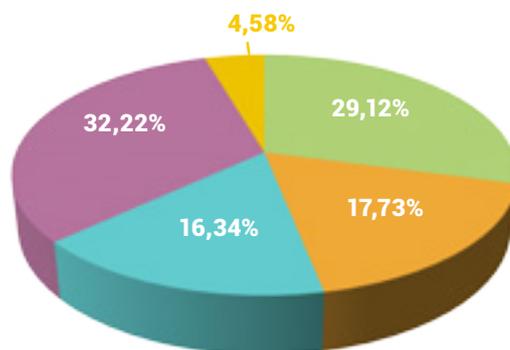
difficultés que rencontraient les collectivités pour faire aboutir leurs projets de requalification des centres bourgs et de renouvellement urbain.

Ces projets devenaient, déjà, très sensibles pour les communes et les villes-centres qui cherchaient à favoriser la réutilisation des espaces plutôt que l'étalement urbain bien que les coûts correspondants fussent plus importants (démolition, rénovation, dépollution, etc.) et les risques plus élevés. Il importait pour l'EPF de maintenir son appui dans ce domaine pour soutenir ces démarches vertueuses et économes en espace.

Enfin, l'axe « équipements publics » était réalisé à hauteur de 34,6%, c'était deux fois plus que prévu. Il correspondait, en fait, à l'impact de deux projets de « Transport Collectif en Site Propre » menés en même temps sur la durée de ce PPI.



Bilan des engagements validés par le CA sur la période 2013-2015



- Habitat, logement social et recomposition urbaine
- Développement économique
- Renouvellement urbain
- Équipements publics
- Espaces agricoles naturels ou de loisirs

Le PPI 2016-2020

Lors de sa séance du 4 décembre 2015, le Conseil d'Administration a adopté le 4ème PPI (2016-2020) de l'EPF sur les bases suivantes :

	Type d'intervention	% du PPI	Montant prévisionnel 2016-2020
 1 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.	25%	15 M€
 2 Développement économique	Biens destinés à la réalisation ou au maintien d'activités économiques ainsi que des biens situés dans des zones d'activité déjà constituées s'intégrant dans une opération de dynamisation par réhabilitation ou restructuration.	30%	18 M€
 3 Renouvellement urbain	Biens situés dans des secteurs de friche urbaine, de centre ancien ou de tissus existants mutables, devant faire l'objet de re compositions ou de réhabilitations lourdes et restant en attente d'une requalification pour des vocations renouvelées.	25%	15 M€
 4 Équipements publics	Biens destinés à recevoir des équipements publics ou des aménagements portant sur des opérations d'intérêt général.	10%	6 M€
 5 Espaces agricoles naturels ou de loisirs	Biens classés pour l'essentiel en secteur agricole et naturel : <ul style="list-style-type: none"> 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 Général, à l'intérieur des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains. 	5%	3 M€
 6 Acquisitions en attente d'affectation	Acquisitions présentant un caractère stratégique et nécessitant, le cas échéant, une mise en œuvre rapide.	5%	3 M€
		100%	60 M€

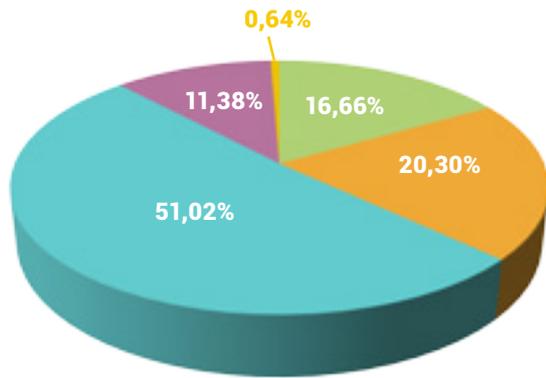


L'enveloppe maximale prévue pour le PPI 2016-2020 a été fixée à 60 M€ sur cinq ans. Au 31/12/2020, l'EPF a investi 34,9 M€ durant cette période. En valeur relative, les pourcentages de réalisation par rapport aux prévisions du PPI varient selon les axes. Ces valeurs restent proches de l'objectif maximum annoncé pour l'axe « habitat, logement social et re composition urbaine » ainsi que l'axe « équipements

publics ». On observe un écart de +26,02 % pour l'axe « renouvellement urbain » en raison de l'importance des dossiers de revitalisation des centres-bourgs ou de requalification des quartiers et des espaces dégradés. L'axe « développement économique » affiche un écart de -13,34 % dans la mesure où cet axe a peut-être été trop fortement valorisé par rapport au précédent PPI.



Acquisitions réalisées - PPI 2016-2020



La réalisation par axe est plus disparate, sachant que cette ventilation est parfois arbitraire, les opérations pouvant avoir des caractéristiques qui les feraient relever de plusieurs volets.

- Habitat, logement social et recomposition urbaine
- Développement économique
- Renouvellement urbain
- Équipements publics
- Espaces agricoles naturels ou de loisirs

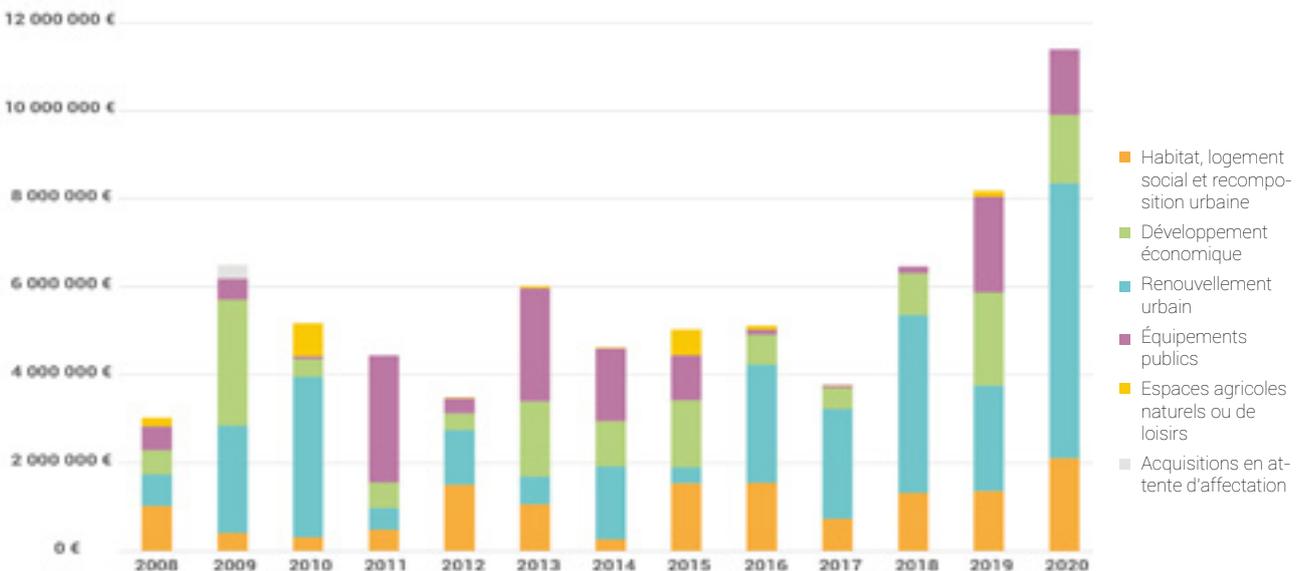
Somme des acquisitions

	Tranche 2016	Tranche 2017	Tranche 2018	Tranche 2019	Tranche 2020	Total au 31/12/2020	% prévu au PPI 2016-2020	Écart réalisation/prévision
Habitat, logement social et recomposition urbaine	1 549 699,82 €	731 676,00 €	1 321 741,60 €	1 374 562,00 €	2 104 132,00 €	7 081 811,42 €	20,30%	-4,70%
Développement économique	679 053,00 €	485 000,00 €	951 715,80 €	2 125 570,00 €	1 568 780,00 €	5 810 118,80 €	16,66%	-13,34%
Renouvellement urbain	2 682 024,00 €	2 499 500,00 €	4 033 230,00 €	2 367 870,00 €	6 216 626,00 €	17 799 250,00 €	51,02%	+26,02%
Équipements publics	112 935,00 €	45 000,00 €	148 497,00 €	2 173 916,55 €	1 488 996,00 €	3 969 344,55 €	11,38%	+1,38%
Espaces agricoles naturels ou de loisirs	93 586,74 €	10 000,00 €	0,00 €	120 000,00 €	0,00 €	223 586,74 €	0,64%	-4,36%
Acquisitions en attente d'affectation	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0%	-5%
Total général	5 117 298,56 €	3 771 176,00 €	6 455 184,40 €	8 161 918,55 €	11 378 534,00 €	34 884 111,51 €	100%	

Pour rappel, le bilan des décisions d'acquisition depuis la création de l'EPF figure dans le schéma suivant :



Acquisitions par axes et par années - 2008-2020





Pour répondre à la diversité des problématiques rencontrées par les territoires adhérents, l'EPF Doubs BFC intervient, depuis 2007, dans la plupart des domaines de l'aménagement :

- *habitat,*
- *développement économique,*
- *équipements publics,*
- *espaces naturels, etc.*

Cet accompagnement s'adapte aujourd'hui aux nouveaux besoins identifiés lors de la phase de concertation préalable avec les membres, au plus proche des enjeux de développement des territoires de Bourgogne - Franche-Comté identifiés dans les documents de planification stratégiques.



Le PPI
2021-2025

LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)

L'article L. 324-2-2 du Code de l'urbanisme prévoit que « le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. [...] ».

Les objectifs du SRADDET s'imposent aux documents locaux d'urbanisme (SCoT et, à défaut, plans locaux d'urbanisme, cartes communales, plans de déplacements urbains, plans climat-air-énergie territoriaux et chartes de parcs naturels régionaux) dans un rapport de prise en compte, ces mêmes documents devant être compatibles avec les règles générales du SRADDET.

L'enjeu foncier et le principe d'économie des ressources déclinés dans le SRADDET au travers de :

Objectif

1

« Généraliser les démarches stratégiques de planification pour tendre vers un objectif de zéro artificialisation »

Idées-forces : préservation des ressources et de la biodiversité, trajectoire de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, gestion économe de l'espace/modération de la consommation de l'espace/sobriété foncière, lutte contre l'étalement urbain, gestion foncière coordonnée, déploiement des stratégies foncières et d'habitat

Objectifs :

- Tendre vers un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050
- Généraliser dans les territoires les outils de planification stratégique à l'échelle la plus pertinente (a minima intercommunale)
- Renforcer la prise en compte collective des enjeux fonciers

Leviers d'actions :

- Mettre en réseau les acteurs du territoire
- Développer la connaissance du foncier et des enjeux sur sa gestion

Principes :

- Mutation des bâtis et des espaces urbanisés et densification
- Approche écosystémique de la nature en ville
- Intégration des mobilités durables comme composante urbaine
- Aménagement d'espaces publics de qualité

Objectif

14

« Renouveler le modèle d'urbanisme pour une qualité urbaine durable »

Règle

4

Zéro artificialisation nette

La réduction de la consommation d'espace est l'objet central de la règle 4 : objectif de zéro artificialisation nette à horizon 2050. Le cadre de mise en œuvre de la règle est inspiré par la séquence éviter/réduire/compenser habituellement utilisée en écologie.

- Eviter suppose que les collectivités définissent leurs besoins en développement au plus juste, c'est-à-dire sans surestimer leur progression démographique ou besoins en logements et activités.
- Réduire signifie orienter prioritairement les besoins de développement au sein de l'enveloppe urbaine existante.
- Compenser signifie réaliser une analyse des espaces qui pourraient être rendus perméables (renaturation de surfaces initialement urbanisées).

Des objectifs thématiques du SRADDET à la mise en œuvre desquels l'EPF peut contribuer (volet foncier), et en particulier :

Objectif 3

Développer une stratégie économe des ressources

-> Coordonner les acteurs et outils de protection et valorisation des espaces agricoles et forestiers.

Objectif 4

Préserver la qualité des eaux et la gérer de manière économe

-> Agir en faveur d'une gestion globale de l'eau par une politique foncière et d'aménagement adaptée.

Objectif 5

Réduire, recycler, valoriser les déchets...

Objectif 6

... et organiser le traitement des déchets à l'échelle régionale en intégrant les objectifs de réduction, de valorisation et de stockage.



-> Trouver des espaces afin de respecter l'objectif ambitieux de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte sur les déchets organiques.

Objectif 16

Placer la biodiversité au cœur de l'aménagement et préserver et restaurer les continuités écologiques

Objectif 17

-> Contribuer au maintien, à la préservation, au rétablissement ou à l'amélioration de la fonctionnalité des milieux nécessaires à la conservation des réservoirs et corridors écologiques.



Objectif 18

Contribuer à un accès équitable de la population aux services et équipements de base

-> Répondre aux enjeux de maintien et développement des services.

Objectif 20

Adapter le réseau d'infrastructures aux besoins des usagers

-> veiller à la prise en compte des besoins fonciers liés aux infrastructures de transport stratégiques (pôles d'échanges multimodaux, réseau routier d'intérêt régional, infrastructures cyclables, etc.)

Objectif 22

Redynamiser les centres-bourgs et centres-villes par une action globale

-> Soutenir les collectivités engagées dans des programmes de redynamisation/réinvestissement des centres dans la gestion des problématiques foncières et de renouvellement urbain.

Objectif 32

Consolider les connexions des réseaux de transport régionaux aux réseaux nationaux et internationaux

-> Veiller à la prise en compte des enjeux fonciers le long des voies d'eau et des installations terminales embranchées ferroviaires pour faciliter le développement de l'intermodalité dans les transports de marchandises



LES OBJECTIFS RÉGIONAUX POUR LE PROCHAIN PPI

Extraits de la contribution de la Région au PPI 2021-2025

« L'EPF Doubs BFC doit jouer un rôle majeur dans le portage des objectifs du SRADDET auprès des territoires et notamment de l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Aussi son action devra être orientée prioritairement sur :



le renouvellement urbain : foncières...), tout en veillant à la qualité du cadre de vie ;
la renaturation des terres : éliminer les éléments artificiels, connecter à l'environnement naturel et reconstituer des caractéristiques disparues. Autrement dit, la reconquête par la nature des milieux dégradés, délaissés ou détruits par les activités humaines, afin notamment de compenser toute nouvelle artificialisation.
la densification urbaine : favoriser la construction au sein des zones déjà urbanisées en utilisant les emprises foncières sous utilisées (terrains en dents creuses, divisions

En particulier, il est attendu de l'EPF Doubs BFC qu'il mobilise ses outils et son ingénierie pour :

Améliorer la connaissance du phénomène, des potentialités et la perception des impacts de l'artificialisation

- Participation aux travaux du ROCER sur la veille, l'observation foncière...
- Réalisation d'études d'opportunité, faisabilité pour les territoires afin de définir les potentialités d'un site : exemple étude de potentialité/faisabilité de friches

Contenir l'étalement urbain et préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers

- Elaboration de stratégies foncières (en lien avec les SCoT, PLUi et PLH notamment) : appui technique aux territoires
- Initiatives visant à la coordination des opérateurs compétents pour le foncier agricole et forestier

Faciliter le recyclage urbain pour construire davantage sur les terrains déjà artificialisés

- Proto-aménagement : désamiantage, démolition, dépollution
- Opérations économiquement déficientes : l'EPF n'a pas vocation à absorber ces surcoûts, mais ses interventions notamment dans les domaines de la construction de logements sociaux, de la politique de la ville ou de la requalification de friches urbaines pourraient s'envisager dans le cadre de partenariats avec les initiateurs des politiques publiques correspondantes (Europe, Etat, Région, départements, communes ou leurs groupements).

Offrir un modèle d'habitat nouveau conciliant la sobriété foncière et le cadre de vie

- Renaturations d'espaces en friches
- Promouvoir la participation de l'EPF au portage foncier pour la renaturation d'espaces
- Encourager et accompagner les études et analyses autour de la mise en place de programmes expérimentaux sur la compensation de l'imperméabilisation

Plus généralement, il est attendu que l'EPF développe ses compétences en matière de biodiversité, pollution des sites et traitement, énergie, recyclage matériaux...



L'adaptation des missions et services



Comme évoqué précédemment, l'EPF a souhaité recueillir l'avis de ses membres dans le cadre de l'évaluation du PPI 2016-2020 et de la préparation de son nouveau PPI 2021-2025.

Un questionnaire a ainsi été transmis aux 1 018 communes appartenant aux EPCI membres. En parallèle, des entretiens ont été menés sur la base du même questionnaire auprès des EPCI et autres collectivités membres (Région, qui a transmis une contribution spécifique, Départements du Doubs, du Jura et du Territoire de Belfort).

Il ressort des résultats de l'enquête un besoin d'adaptation des services rendus par l'EPF.



L'activité de négociation/acquisition amiable mobilise déjà fortement l'équipe de l'EPF. L'enquête auprès de nos membres révèle toutefois chez nos bénéficiaires la volonté de voir cette mission plus encore développée, avec en corollaire la montée en puissance de l'évaluation des biens. L'EPF propose d'ores et déjà cette prestation, qu'il conviendra a priori d'intensifier à l'avenir, afin de répondre aux besoins accrus des collectivités (évolution des conditions d'intervention du Domaine en 2017).

L'accompagnement des communes et intercommunalités dans le cadre des procédures de préemption et d'expropriation mériterait également, d'après les résultats, d'être renforcé. L'EPF s'y est d'ailleurs préparé en lançant en 2019 une enquête auprès des EPCI membres sur les modalités d'exercice du droit de préemption urbain.

Outre l'appui spécifique en matière de préemption/expropriation, l'offre d'ingénierie foncière, de conseil et d'aide à la décision a vocation à s'étoffer, pour satisfaire les besoins exprimés.

Cela passe potentiellement par :

- la prise en charge, en amont et/ou en aval d'acquisitions foncières portées par l'EPF, d'études « flash » de pré-faisabilité, ayant pour objectif d'identifier les potentiels d'aménagement (requalification de friches, faible attractivité, complexité de l'opération, coûts du foncier ...) d'un site ou d'apporter, en un temps court, un éclairage technique et financier sur une hypothèse d'aménagement portée par une collectivité sur un secteur déterminé ;

- le soutien à l'élaboration de stratégies foncières territorialisées (définir enjeux, cibles et objectifs) et à la mise en œuvre de politiques foncières (définir moyens et acteurs et assister les collectivités dans la mise en place des outils fonciers adaptés).

La complexification de la question foncière (multiplicité des acteurs, pressions économiques sur la sortie des opérations, renforcement des exigences dans les documents de planification et de programmation, etc.) rend en effet de plus en plus pertinente la conception de stratégies locales, pour gérer et maîtriser au mieux la ressource foncière dans le temps (orientations, priorisation, ...).

Elle implique la conduite au préalable de diagnostics du foncier (étude des potentiels fonciers existants) et l'identification du foncier stratégique, qui nécessiteront :

- soit de doter l'EPF de moyens et outils spécifiques ;
- soit de renforcer les partenariats en mobilisant le savoir-faire des agences d'urbanisme.

La mise en place d'une veille foncière a également été identifiée par les communes comme un moyen d'intervention à développer. Une veille foncière active permet en effet de se montrer davantage réactif face aux opportunités foncières ou immobilières qui peuvent se présenter sur un secteur, dans une logique d'anticipation. La constitution de réserves foncières s'inscrit dans cette même logique.

Répondre aux besoins en matière d'habitat et de logement et mener des actions en faveur de la revitalisation des centres villes et des cœurs de bourgs constituent, au vu des résultats de l'enquête, deux enjeux majeurs pour les prochaines années. A ces deux champs d'intervention prioritaires s'ajoutent la thématique du maintien/développement des services de santé et de proximité et des infrastructures de transports, éléments essentiels de vitalité des territoires.



Le développement économique s'inscrit par ailleurs au cœur des préoccupations des EPCI, compétents en la matière, face aux conséquences de la crise sanitaire et économique inédite sur le tissu des entreprises locales.

Les réponses témoignent également d'une sensibilité accrue à la gestion économe de l'espace, nécessitant un renouvellement des pratiques d'aménagement et une meilleure utilisation du foncier au sein du tissu urbain existant : réhabilitation du bâti existant, mobilisation des dents creuses et des délaissés fonciers, reconquête des logements vacants, résorption des friches.

Parmi les défis à relever, les sondés manifestent également une préoccupation croissante pour la préservation de la biodiversité.

La maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles par le recyclage du foncier constitue ainsi, au vu des retours, un fil conducteur que le PPI s'attache à suivre.

Dans ce contexte, les friches, qu'elles soient urbaines, industrielles, hospitalières, voire agri-

coles, etc., offrent de réelles opportunités foncières pour développer des projets d'envergure. Elles s'avèrent néanmoins le plus souvent impropres à tout usage à défaut de déconstruction, de mise en œuvre de techniques de dépollution et d'aménagements adaptés. L'action des collectivités se heurte à de nombreux obstacles liés tant à la connaissance insuffisante des sites ou à des réglementations spécifiques qu'aux procédures multiples, aux travaux complexes à mettre en œuvre et au coût élevé de la reconversion.

Un accompagnement renforcé des collectivités s'avère donc indispensable. Parmi les champs de compétences attendus en la matière figurent le développement d'une offre de conseils et d'ingénierie adaptée. La restructuration des friches mobilise en effet en amont un important travail d'études. En outre, l'objectif de la remise en état d'un site est de livrer un foncier prêt à l'emploi à un opérateur (ou une collectivité) en charge de sa (re)construction ; elle passe ainsi par une démolition sélective ou totale des bâtiments et/ou par la dépollution des terrains, missions que l'EPF s'attachera à développer.

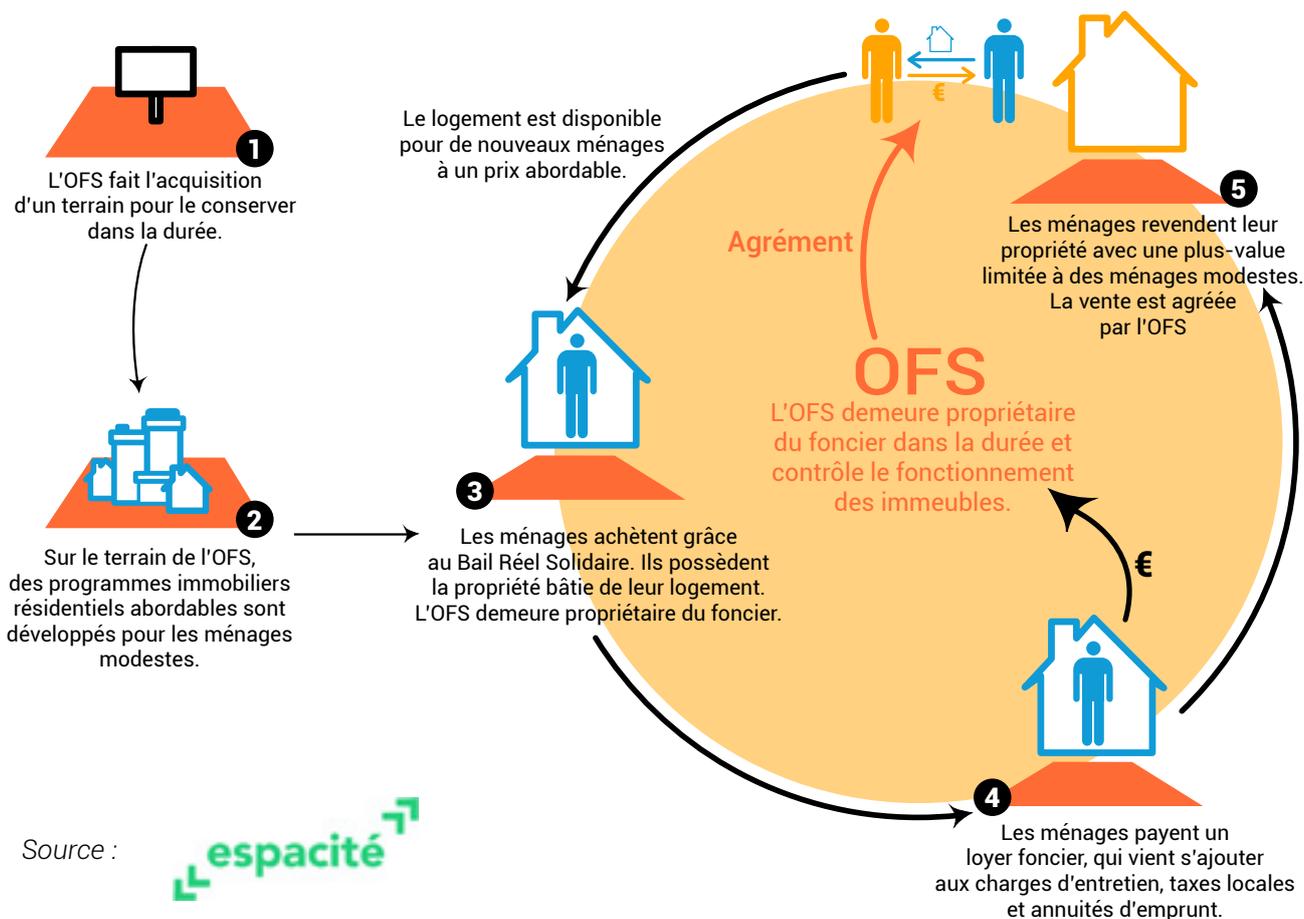
Le développement de l'EPF porte également sur la mise en place d'outils innovants tel l'Office Foncier Solidaire (OFS), dont la création a été proposée à l'Assemblée générale de l'EPF du 10 décembre 2020. En complémentarité de son offre de services actuelle, l'OFS constitue un nouvel instrument à destination des collectivités membres afin de mettre en œuvre leurs politiques d'habitat.

Le mécanisme de dissociation foncier-bâti sur lequel repose l'OFS permet en premier lieu de réduire le coût du logement dans des contextes immobiliers tendus, où l'accès au foncier est trop onéreux pour permettre à de nombreux ménages d'accéder à la propriété.

L'OFS constitue également une opportunité pour la remobilisation de logements dégradés, qui nécessitent des travaux de réhabilitation trop chers pour permettre de produire des logements à des niveaux de prix compatibles avec le marché local et les ressources des habitants. Le développement d'une offre de logements via l'OFS dans l'ancien constitue donc un deuxième axe d'intervention potentiel. L'EPF pourra dès lors s'appuyer sur son rôle de partenaire des Opérations de Revitalisation des Territoires et des projets « Action Cœur de Ville » pour engager ce type d'opérations sur le territoire.



Le principe de l'Office Foncier Solidaire (OFS)



Source :





Les axes d'intervention



Axe 1 : *Habitat*



Axe 2 : *Développement économique*



Axe 3 : *Renouvellement urbain*



Axe 4 : *Équipements publics*



Axe 5 : *Espaces agricoles, naturels et de loisirs*

Si le PPI 2021-2025 s'inscrit dans la continuité des précédents PPI s'agissant des axes d'intervention, il s'articule autour de deux fils conducteurs transversaux, qui constituent par ailleurs des priorités nationales :

La revitalisation des centres villes et des cœurs de bourgs/villages

« Bâties vieillissantes, logements peu adaptés aux nouvelles attentes des ménages, espaces contraints, cellules commerciales à renouveler... Un constat se forme : les centres concentrent des caractéristiques qui les rendent plus vulnérables à la dévitalisation. Ils contribuent pourtant à la qualité de vie de la commune et des communes environnantes. Ils sont également sa première vitrine. Quand un cœur de ville se porte bien, c'est l'ensemble du bassin de vie, y compris dans sa composante rurale, qui en bénéficie. De ce fait, leur maintien s'inscrit dans une démarche d'attractivité et de dynamisme économique et démographique à l'échelle locale. »
(extraits du SRADDET).

Pour répondre à ces enjeux, l'Etat et les collectivités se sont engagés depuis quelques années dans des programmes de redynamisation et de réinvestissement des centres, cœurs et pôles.

L'Etat a ainsi lancé, en 2018, le plan « Action cœur de ville », qui répond à une double ambition : « améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire ».

Les stratégies et politiques d'aménagement du territoire déployées par la Région visent en parallèle le renforcement des pôles, en affirmant le rôle pivot des villes et centralités, en lien avec les espaces ruraux.

La revitalisation d'un centre ne se conçoit que dans le cadre d'une approche globale qui prend en compte l'ensemble des dimensions, à savoir l'habitat, les espaces publics, les commerces et services, la mobilité, etc. Cette démarche globale nécessite d'être accompagnée, notamment par l'EPF en soutien des collectivités dans la gestion des problématiques foncières et de renouvellement urbain qu'elles rencontrent.



La maîtrise de la consommation d'espace par le recyclage du foncier et une meilleure utilisation du foncier au sein du tissu urbain existant

La préoccupation de la gestion économe de l'espace est au cœur du dispositif réglementaire visant les documents de planification depuis la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre

2000. Depuis, de nombreux textes sont venus compléter les attentes et objectifs dans ce domaine (corpus législatif et réglementaire issu du Grenelle de l'environnement, loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové de 2014, loi modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 complétée par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation

et la forêt du 13 octobre 2014, plan Biodiversité lancé en 2018, etc.).

La consommation d'espaces agricoles, forestiers ou naturels a des conséquences directes sur les écosystèmes. Effectuée la plupart du temps aux dépens des terres agricoles, elle a aussi un impact sur l'économie agricole.

Au cœur des enjeux de sobriété,



de préservation des ressources et de la biodiversité, la gestion durable de l'espace nécessite une mobilisation forte et coordonnée, à laquelle l'EPF doit participer en concourant au renouvellement du modèle d'urbanisme et des pratiques en la matière. Il s'agit en effet de « construire mieux » au sein des espaces bâtis.

Villes, villages, tissus pavillonnaires, grands ensembles,

centres anciens, zones d'activités, ..., tous les tissus bâtis existants ont vocation à être réinventés, et tous les modes de développement au sein de ces tissus sont concernés :

- densification : aménagement des dents creuses, optimisation de parcelles ;
- mutation : démolition/reconstruction, reconversion/réhabilitation d'espaces dégradés, ré-

novation ;

- reconquête des logements vacants.

Il s'agit pour l'EPF de contribuer concrètement à l'objectif « zéro artificialisation nette » et à la lutte contre l'étalement urbain en accompagnant les collectivités dans leurs projets de transformation du foncier mutable, alternative à la consommation d'espaces naturels ou agricoles.



OBJECTIF : RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

Favoriser le développement d'une offre de logements diversifiée reste une priorité forte pour la période 2021-2025. L'EPF a vocation à contribuer à la mise en œuvre des orientations définies par les collectivités dans leurs documents de planification, et notamment dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat.

CHAMP D'INTERVENTION

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

LA PRISE EN COMPTE DES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT (PLH)

L'article L. 324-2-2 du Code de l'urbanisme prévoit que « le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. [...] ».

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain.

A partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, et notamment :

- l'offre nouvelle de logements et la typologie des logements à construire en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé ;
- les actions et opérations de requalification

des quartiers anciens dégradés, de rénovation urbaine et de renouvellement urbain ;

- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières.

Le PLH comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Ce programme indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire.

A noter que le Plan Départemental de l'Habitat intervient en complémentarité des PLH. Il est destiné à assurer la cohérence entre les politiques menées dans les territoires couverts par des PLH et celles menées dans le reste du département. Il contribue à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales et assure la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale.

6 intercommunalités membres de l'EPF sont dotées d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH (PLUi-H) :

- Grand Besançon Métropole (PLH, en cours de révision),
- Pays de Montbéliard Agglomération (PLH, en cours de révision),
- la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois (PLH, en cours de révision),
- Espace Communautaire Lons Agglomération (PLH),
- la Communauté de Communes du Pays de Lure (PLUi-H),
- la Communauté Urbaine Creusot-Montceau (PLUi-H).



DES ENJEUX PARTAGÉS

Chaque PLH ou PLUi-H répond bien évidemment aux besoins spécifiques du territoire concerné, avec des objectifs de production de logements (à l'atteinte desquels l'EPF devra contribuer) adaptés aux problématiques locales.

Pour autant, des enjeux partagés se dégagent :

- un développement prioritaire de l'habitat dans l'enveloppe urbaine constituée (renouvellement urbain, comblement des dents creuses et densification adaptée, remobilisation des logements vacants) ;
- un développement résidentiel maîtrisé confortant l'armature urbaine ;
- la diversification des formes d'habitat pour prendre en compte les nouveaux modes d'habiter et faciliter le parcours résidentiel ;
- l'adaptation du parc existant au vieillissement, au handicap, à l'enjeu environnemental, etc.

MOBILISER DU FONCIER POUR L'HABITAT

La stratégie foncière s'avère être la pierre angulaire pour la réalisation du PLH. Elle passe par l'analyse de l'offre foncière, c'est-à-dire l'identification des gisements fonciers nus et en renouvellement urbain, la sélection des gisements stratégiques par la collectivité puis l'analyse de ces gisements pour évaluer le potentiel de logements, les coûts et les outils à mettre en place pour les mobiliser (veille foncière, acquisition, règlement du PLU, etc.).

En partenariat avec les autres acteurs de l'habitat, l'EPF, compte tenu de son rôle d'opérateur foncier, accompagnera les collectivités dans la mise en œuvre du PLH, en captant à leur demande et pour leur compte les fonciers opportuns, tout en se dotant, pendant la durée du PPI, des moyens et compétences nécessaires à l'appui à l'élaboration de stratégies foncières territorialisées.



AXE 2 // DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

OBJECTIF : SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Le développement économique est un axe historiquement fort d'intervention de l'EPF, qui entend poursuivre et amplifier sa mobilisation dans ce domaine, compte tenu des enjeux d'adaptation de notre économie durement affectée depuis plusieurs années déjà par de profondes mutations. L'intervention de l'EPF sur ce sujet :

- peut prendre différentes formes : le confortement de l'offre en foncier économique, la sauvegarde ou le développement d'entreprises existantes, la requalification des zones d'activités, le maintien des com-

merces par l'acquisition de murs commerciaux, etc.

- peut concerner tous les champs de l'activité économique : artisanat, industrie, commerce, hôtellerie-restauration, tourisme, professions libérales, services marchands aux particuliers et aux entreprises, etc.

CHAMP D'INTERVENTION

Biens destinés à la création, au développement ou au maintien d'activités économiques ou situés dans des zones d'activités déjà constituées et s'intégrant dans une opération de dynamisation par réhabilitation ou restructuration.



AXE 3 // RENOUVELLEMENT URBAIN

OBJECTIF : FAVORISER LE RECYCLAGE FONCIER POUR DES PROJETS D'ENSEMBLE

Les friches, qu'elles soient industrielles, administratives, militaires, ferroviaires, commerciales voire résidentielles, etc., et les tissus urbains dégradés (ilots en centre ancien, quartiers à reconfigurer, etc.) offrent de réelles opportunités foncières pour développer des projets d'envergure ou à fort enjeu.

L'action des collectivités se heurte toutefois à de nombreux obstacles liés aux procédures multiples, aux travaux complexes à mettre en œuvre (déconstruction/curetage, dépollution...)

et au coût élevé de la reconversion. Un accompagnement spécifique s'avère donc indispensable.

CHAMP D'INTERVENTION

Biens situés dans des secteurs de friches, de centre ancien ou de tissus existants mutables, devant faire l'objet de recompositions ou de réhabilitations lourdes pour des vocations renouvelées.



AXE 4 // EQUIPEMENTS PUBLICS

OBJECTIF : CONTRIBUER À L'IMPLANTATION ET AU MAINTIEN DES ÉQUIPEMENTS

L'EPF accompagnera les collectivités engagées dans l'ajustement de leur offre d'équipements, rendue nécessaire par l'évolution des besoins de la population, en assurant la maîtrise foncière nécessaire à leur réalisation.

Le maintien indispensable et le développement d'une offre de services (y compris médicaux, au travers en particulier de la création de mai-

sons de santé pluridisciplinaires) accessibles à tous (habitants des quartiers populaires, des espaces périurbains, des villes petites et moyennes comme des villages) constitue en effet une préoccupation partagée par l'ensemble de nos membres.

CHAMP D'INTERVENTION

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



AXE 5 // ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET DE LOISIRS

OBJECTIF : PARTICIPER À LA PRÉSERVATION ET À LA VALORISATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET DE LOISIRS

L'EPF entend renforcer son action en faveur de la préservation de la Trame Verte et Bleue, dans le souci de valoriser le capital environnemental du territoire.

Il contribuera, au titre du PPI, à garantir la maîtrise foncière, et, ainsi :

- la pérennité d'espaces agricoles et naturels périurbains, dans le cadre notamment des Périmètres de Protection et de Valorisation des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) ;
- la préservation et l'ouverture au public d'espaces naturels, dans le cadre en particulier de la politique des Espaces Naturels Sensibles menée par les Départements ;
- l'intégrité de milieux nécessaires à la conservation des réservoirs de biodiversité et à la fonctionnalité des corridors écologiques,
- la renaturation/remise en état de sites dégradés ou la reconquête de friches/terrains délaissés, dans une logique de compensation environnementale ou agri-

cole, ou de développement des énergies renouvelables (photovoltaïque au sol par exemple),

- le développement de la « nature en ville » (réaménagement et végétalisation d'espaces artificialisés, dans le cadre de la contribution à la lutte contre les îlots de chaleur par exemple).

Il pourra également, au titre de cet axe, assurer le portage de fonciers :

- concernés par des risques naturels ou technologiques,
- contribuant à la protection de la ressource en eau,
- supports d'équipements et infrastructures de loisirs et activités de pleine nature, dans le respect des enjeux environnementaux.

CHAMP D'INTERVENTION

Biens participant aux enjeux de protection/valorisation des espaces naturels et agricoles, à la préservation de la ressource en eau et à la prévention des risques naturels et technologiques.

Les moyens

La stratégie de développement de l'EPF

Depuis l'arrêté du 3 janvier 2017, l'Établissement Public Foncier est en capacité d'élargir son périmètre d'intervention sur l'ensemble de la Région Bourgogne - Franche-Comté.

Cette montée en charge impacte notamment les moyens (personnel, matériels, locaux) à mettre en œuvre.

S'agissant des moyens humains à mobiliser, il a été envisagé de renforcer le personnel de l'EPF sur la base d'un équivalent-temps plein pour 25 000 habitants couverts. Ce ratio est théorique et devra être adapté dans son application pour tenir compte de la réalité de l'activité générée par l'accroissement de périmètre et les économies d'échelle que procurent les systèmes d'information et l'adaptation de l'organisation du travail.

Il est proposé également que les locaux de l'EPF soient adaptés en fonction des besoins de l'établissement, et la création d'antenne(s) pourrait être envisagée dans les cas suivants :

Le volume des dossiers et la fréquence des déplacements sur un secteur géographique éloigné justifient la création d'une antenne pour permettre aux techniciens fonciers de disposer d'un espace de travail et éviter un retour sur le siège pour de simples raisons techniques,

La volonté de l'EPF de développer un secteur géographique éloigné et à forts enjeux, dont la progression ne serait pas suffisante au regard des autres secteurs d'intervention de l'EPF.

En complément de ces dispositions, les équipements des personnels dits « nomades » ont été ou seront adaptés pour faciliter la visioconférence (ordinateurs portables tactiles et multimodes), optimiser l'accès aux réseaux internet distants (téléphones mobiles large bande 4G avec option « fair use » étendue), organiser le travail selon un modèle collaboratif (extranet d'entreprise, outils de messagerie externalisée et dispositif d'échange « cloud »), sécuriser et optimiser les déplacements (véhicules équipés « Business » ou équivalent avec fonctions GPS et sécurité du véhicule).

Les hébergements sont désormais autorisés lors des déplacements supérieurs à 1 jour avec indemnisation des salariés afin de favoriser le regroupement des négociations foncières sur une même période.

Sur la base de ces éléments, le schéma de développement de l'EPF s'articule autour de trois enjeux :

LA COMMUNICATION

Le développement territorial de l'EPF a fait l'objet d'un plan de communication construit autour de trois objectifs essentiels :

- initier la politique foncière sur les nouveaux territoires,
- développer les territoires non couverts par l'EPF, la couverture de l'ensemble du territoire régional par l'EPF constituant une attente forte de la Région,
- faire rayonner l'EPF Doubs BFC,

et sur les cibles privilégiées, à savoir :

- les élus locaux,
- les parlementaires,
- les fonctionnaires territoriaux et d'État,
- les experts et partenaires.

De nombreuses actions de communication ont d'ores et déjà été engagées les années précédentes avec des résultats très positifs si l'on en juge par la progression de la couverture régionale.

LES RESSOURCES HUMAINES

Si la mobilisation des ressources humaines en nombre suffisant est un élément important pour le développement de l'EPF, l'organisation du travail et le management des ressources permettront d'adapter l'établissement aux changements auxquels il sera confronté. Les emplois et les compétences devront évoluer en fonction des besoins notamment sur les postes de négociateurs fonciers particulièrement impactés par le développement de la structure.

Il conviendra également de préserver la polyvalence sur les postes de gestionnaires sans exclure, dans certains cas, une spécialisation des fonctions.

LES LOCAUX

Pour répondre aux besoins liés au développement de l'EPF sur un territoire de 47 784 km² avec un axe Est-Ouest de 350 km et Nord-Sud de 210 km, il importait dans un premier temps de pérenniser les locaux du siège fixé à Besançon, par une acquisition immobilière adaptée et offrant un potentiel d'évolution ; ce fût le cas en 2018 avec l'acquisition des anciens locaux du CAUE du Doubs au 21 rue Pergaud ; ces locaux permettront pendant quelques années de satisfaire les besoins de l'EPF. Il s'agira également dans un deuxième temps, et selon le volume des dossiers constatés sur un secteur géographique ou dans le but de développer un territoire à forts enjeux, de créer des agences relais à bonne distance du siège et en tenant compte des principaux axes de communication.

Une première analyse du territoire régional permet de cibler, à terme, des relais sur Beaune ou Chalon-sur-Saône ou Mâcon, et Auxerre ou Avallon. D'autres hypothèses pourront émerger au vu des observa-

tions réalisées sur les déplacements des négociateurs fonciers, du rythme et de la localisation des nouvelles adhésions. Le recours à des locaux mis à disposition par les EPCI membres est également envisageable.

Ce développement impactera les besoins financiers de l'EPF qui seront pris en compte chaque année, lors des étapes budgétaires de l'établissement et soumis au vote des élus.

Enfin, la démarche qualité, engagée par l'EPF depuis sa création, permettra de mesurer chaque année, en interne, et via un intervenant extérieur le bon déroulement des plans de développement.

Cette démarche est également un outil de management en appui de la direction pour lui permettre d'atteindre les objectifs de performance et de qualité attendus par les collectivités.

Les moyens financiers

On peut penser que les besoins du PPI 2021-2025 seront aussi importants pour les axes « habitat » et « équipements publics ». S'agissant de l'axe « développement économique », il devrait faire l'objet, au vu du bilan de réalisation du précédent PPI, d'un ajustement mais le contexte de la crise sanitaire doit nous conduire à anticiper des besoins importants dans ce domaine pour soutenir la reprise économique. L'effort financier sera soutenu concernant l'axe « renouvellement urbain », compte tenu des attentes.

Enfin, il serait opportun de maintenir voire amplifier la capacité d'intervention de l'EPF pour la préservation des espaces naturels ou le soutien à l'activité agricole afin de répondre à de nouveaux besoins liés à de forts enjeux environnementaux et agricoles.

Le PPI doit en outre soutenir le déploiement de l'OFS sur ses premières années d'existence. Le principe retenu repose en effet sur :

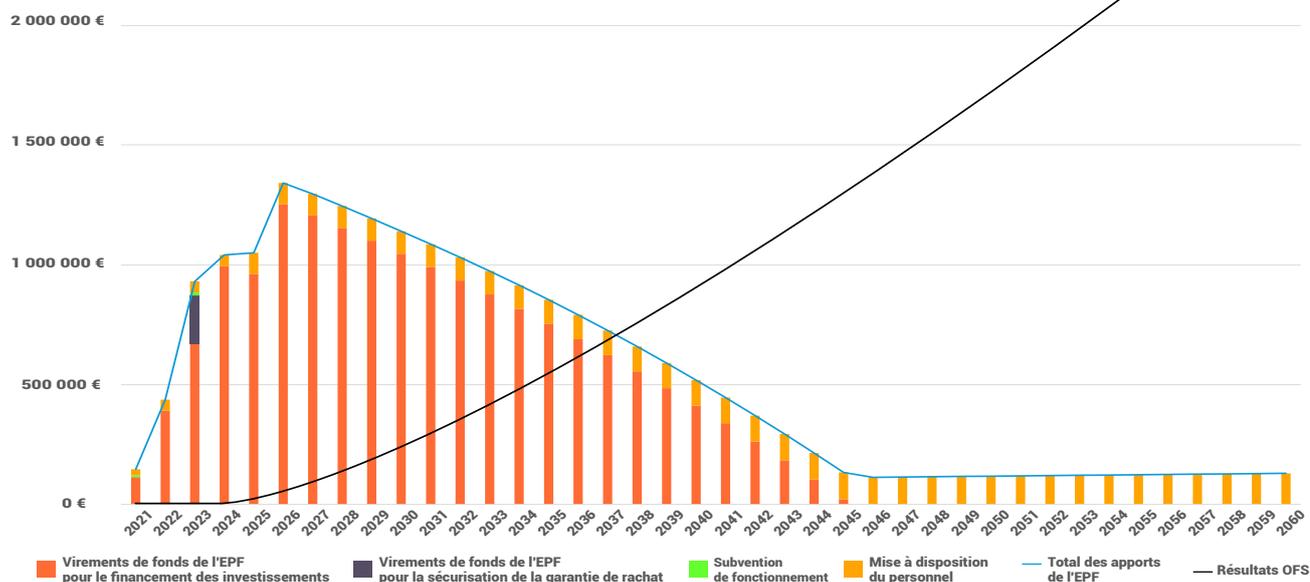
- une structure dite « internalisée à l'EPF », sans exclure la transformation ultérieure de l'outil sous une autre forme juridique ;
- un financement du dispositif sur les fonds propres de l'EPF (sans pour autant exclure, ultérieurement, un financement par l'emprunt en fonction des évolutions des conditions 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'équilibre financier de l'OFS sera assuré, pour son fonctionnement, notamment grâce à la mise à disposition du personnel de l'EPF et des subventions de fonctionnement de l'EPF les premières années, conformément au modèle économique de l'OFS établi dans le cadre de l'étude de préfiguration.

Toutefois, les activités de l'OFS permettront d'assurer l'équilibre de fonctionnement dès 2024 (hors mise à disposition du personnel). Ainsi, en termes de fonctionnement, l'OFS sera rapidement autonome vis-à-vis des activités principales de l'EPF.



Apports totaux de l'EPF Doubs BFC



En revanche, concernant le financement des investissements fonciers et de sécurisation de la garantie de rachat (l'OFS devant prendre en considération le risque de devoir acquérir un logement en pleine propriété), l'OFS restera dépendant des fonds propres de l'EPF sur une plus longue durée.

A mesure que l'OFS améliore son résultat et donc sa capacité d'autofinancement, l'EPF réduit sa contribution en fonds propres. Il se retire entièrement du financement des acquisitions foncières dès lors que l'OFS dispose d'une capacité suffisante pour couvrir

ses besoins en termes d'investissements. Compte tenu du plan de développement et des hypothèses de produits et de charges retenues, ce retrait n'interviendra qu'à horizon 2045. Sur cette période, l'EPF Doubs BFC aura apporté près de 19 millions d'euros de fonds propres issus de son activité principale, en prenant en compte les subventions, la mise à disposition du personnel et les virements relatifs aux investissements fonciers et à la garantie de rachat.

Sur la période du PPI 2021-2025, l'apport en fonds propres de l'EPF (hors mise à disposition du personnel) représente 3,4 millions d'euros. Pour rappel, ce scénario ne prévoit pas le recours à l'emprunt. Comme évoqué plus haut, l'EPF n'exclut pas la possibilité d'y recourir pour le financement d'au moins une partie de ses investissements fonciers à moyen ou long terme. Dans ce cas, les besoins en fonds propres s'en trouveront considérablement allégés.

Le PPI doit anticiper également la montée en puissance de l'offre d'ingénierie foncière, de conseil et d'aide à la décision en dédiant une enveloppe d'investissement spécifique, pour satisfaire les besoins d'études, diagnostics, etc. en la matière.

Pour ce qui concerne les enveloppes financières maximales, il est proposé de les adapter, par rapport au précédent PPI, au regard des constats observés sur chaque axe d'intervention ou selon les éléments de contexte évoqués ci-avant, mais également sur la base des résultats de l'enquête menée auprès des membres de l'EPF. Il importe toujours de garder une capacité d'intervention globale suffisante, au motif que l'extension du périmètre de l'EPF et les adhésions en perspective doivent conduire à maintenir le PPI 2021-2025 à un niveau suffisant, évalué à 16,6 M€ en moyenne par an, soit un total sur 5 ans de 83 M€.

UNE ENVELOPPE GLOBALE D'INTERVENTION DE 83 MILLIONS D'EUROS

Affectation des moyens financiers du PPI 2021-2025 :

	Champ d'intervention	% du PPI	Montant prévisionnel 2021-2025
 1 Habitat	Biens destinés à la réalisation de programmes d'habitat contribuant à la réalisation des objectifs de production de logements, et particulièrement d'habitat social.	24%	20 M€
 2 Développement économique	Biens destinés à la création, au développement ou au maintien d'activités économiques ou situés dans des zones d'activités déjà constituées et s'intégrant dans une opération de dynamisation par réhabilitation ou restructuration.	24%	20 M€
 3 Renouvellement urbain	Biens situés dans des secteurs de friches, de centre ancien ou de tissus existants mutables, devant faire l'objet de recompositions ou de réhabilitations lourdes pour des vocations renouvelées.	24%	20 M€
 4 Équipements publics	Biens destinés à recevoir des équipements publics ou des aménagements portant sur des opérations d'intérêt général.	12%	10 M€
 5 Espaces agricoles naturels et de loisirs	Biens participant aux enjeux de protection/valorisation des espaces naturels et agricoles, à la préservation de la ressource en eau et à la prévention des risques naturels et technologiques.	6%	5 M€
Office Foncier Solidaire	Apports en fonds propres de l'EPF (subvention de fonctionnement/équilibre et investissements fonciers).	4%	3,4 M€
Préparer et cadrer l'action foncière	Financement d'études (études « flash » de pré-faisabilité, diagnostics fonciers, etc.).	6%	4,6 M€
		100%	83 M€



LES MODALITÉS D'INTERVENTION

L'intervention de l'EPF est encadrée par ses statuts et son règlement intérieur, qui précisent les conditions de portage et de cession propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

LE CADRE GÉNÉRAL D'INTERVENTION

Au regard des conclusions de l'enquête menée auprès des membres, les conditions actuelles d'intervention seront globalement reconduites.

CE QU'EN PENSENT NOS MEMBRES...

- Les **durées de portage** actuellement pratiquées par l'EPF ont été jugées bien adaptées par la très grande majorité (87 %) des collectivités ayant participé à l'enquête.
- Seuls 9 % des répondants ont estimé nos **conditions financières d'intervention** comme trop élevées. Si les taux d'emprunt proposés par les banques sont effectivement plus faibles actuellement que les taux appliqués à nos frais de portage, il convient néanmoins de souligner que ces frais, parmi les plus bas de France au sein des EPFL, couvrent également les frais d'ingénierie.

RAPPEL : LES CONDITIONS GÉNÉRALES D'INTERVENTION

Bénéficiaires et obligations

Les acquisitions sont réalisées à la demande et pour le compte :

- de ses membres (EPCI + Départements + Région),
- des communes appartenant aux EPCI membres,
- de leurs établissements publics,
- et de toute personne publique appelée à intervenir sur son aire d'intervention.

Les collectivités s'obligent au respect des conditions et modalités de portage figurant au règlement intérieur de l'EPF, notamment l'engagement de garantir le rachat du bien concerné en fin de période de portage, soit en propre, soit par un organisme désigné par leurs soins. Chaque opération fait l'objet de la signature entre l'EPF et la collectivité d'une convention.

Durée de portage

La durée de portage s'étend, pour une même opération, de la date de première acquisition à la date de la rétrocession finale.

Elle est limitée dans le temps mais n'a pas de durée minimale. À tout moment, la collectivité peut demander la rétrocession du bien.

Un portage est généralement conclu pour une période de 4 ans qu'il est possible de renouveler trois fois par tranche de deux ans.

La durée maximale de portage peut être portée à 14 ans (sous réserve de l'accord du conseil d'administration).

Cette prolongation à 14 ans s'accompagne du remboursement du bien à hauteur de 25 % par an sur les 4 dernières années de portage.

Saisine de l'EPF

Opération programmable

- 1.** L'EPF consulte les EPCI membres, au moins une fois par an, afin que ceux-ci établissent auprès de leurs communes un recensement des opérations qu'elles souhaitent voir prises en charge par l'EPF.
- 2.** Les EPCI transmettent à l'EPF un état des opérations recensées pour leur territoire, qu'elles soient à leur bénéfice, à celui des communes ou de toute autre personne publique.
- 3.** Le conseil d'administration de l'EPF établit, au vu de ces propositions, son programme d'intervention.

Opération non programmable

Lorsqu'une intervention rapide est nécessaire, les bénéficiaires peuvent solliciter une intervention dite "sur opportunité".

Frais de portage

L'EPF ne facture pas de frais de gestion interne, mais perçoit chaque année de la part du bénéficiaire une participation qui comprend :

- impôts et taxes ;
- frais de portage annuels fixés au taux de :
 - **1 % HT**
les 4 premières années,
 - **1,5 %**
les années 5 à 10,
 - **2 %**
de 11 à 14 ans.

Les conditions de cession

S'agissant des conditions de rétrocession, deux adaptations, propres à alléger pour le bénéficiaire les coûts, ont été retenues.



1 Le prix de rétrocession est établi à l'heure actuelle selon la formule suivante :

Prix global =

Prix d'acquisition
+ frais d'acquisition (frais d'actes, notaire, diagnostic, géomètre...)
+ indemnités de toute nature versées aux propriétaires, locataires, ayants droit
+ frais de pré-aménagement (démolition, dépollution, nettoyage, protection...)
+ solde des frais de gestion externalisés (gestion des biens, assurances*, impôts...)

**Les frais d'assurances seront désormais retirés du calcul du prix de rétrocession, par exception au principe de répercussion de l'ensemble des dépenses et recettes aux collectivités garantes.*

2. L'EPF percevra de la part du bénéficiaire les éléments suivants, soumis à TVA :

a) Impôts et taxes - chaque année et pour toute la période de portage, la collectivité garante devra procéder au remboursement auprès de l'EPF des impôts et taxes qu'il aura supporté pour les biens acquis par l'EPF au titre de la convention opérationnelle.

b) Frais de portage :

Base de calcul des frais de portage =

Prix d'acquisition
+ frais de notaires et assimilés (frais de formalités liées à l'acquisition, y compris frais d'adjudication, etc.)
+ frais et travaux de pré-aménagement d'un montant supérieur ou égal à 10 000€ HT (démolition, dépollution, nettoyage, protection,

diagnostics, maîtrise d'œuvre, études, procédure conservatoire, etc.)

Les frais de portage sont calculés sur la base de calcul décrite ci-avant au taux de :

- 1,0 % HT l'an de la 1^{ère} à la 4^{ème} année suivant la date de la première acquisition de l'opération,
- 1,5 % HT dès la 5^{ème} année de portage et jusqu'à la 10^{ème} année,
- 2,0 % HT à partir de la 11^{ème} année.

Ces taux s'appliquent à toutes les acquisitions de l'opération en fonction de la date de la première acquisition de l'opération.

Le prix d'acquisition, les frais de notaires et assimilés et les frais et travaux de pré-aménagement d'un montant supérieur ou égal à 10 000€ HT (par facture reçue) seront désormais les seuls éléments composant l'assiette du calcul des frais de portage annuels.



Les innovations en matière d'acquisition / gestion

Ce PPI 2021-2025 est l'occasion d'expérimenter des dispositifs innovants de gestion et de mise à disposition des biens, l'enquête ayant révélé une attente de la part des EPCI membres dans ce domaine. De nouvelles possibilités sont donc offertes en matière d'accession sociale à la propriété et de baux de longue durée.

Le bail réel solidaire

L'ordonnance du 19 juillet 2016 relative au bail réel solidaire (BRS) crée un nouveau type de bail dédié à l'activité des OFS. Le BRS, qui permet une dissociation sur la très longue durée entre le foncier et le bâti, constitue ainsi le levier nécessaire à l'OFS pour garantir la pérennité sur une longue période d'un parc d'accession sociale à la propriété.

C'est le bail de longue durée (portant sur une durée comprise entre 18 et 99 ans) conclu entre l'OFS et un tiers (opérateurs ou acquéreurs sous plafond de ressources). Il confère à son titulaire des droits réels sur le bâti (le bien est cessible, transmissible et hypothécable) et des obligations :

- Le cas échéant, la construction d'un programme neuf ou la réhabilitation d'un bâtiment existant (le bail peut aussi porter sur une construction existante ne nécessitant pas de travaux),
- le paiement d'une redevance,
- le respect d'un prix de cession plafonné en cas de revente (plafonds des logements sous prêt social location-accession - PSLA),

- le respect des plafonds de loyer en cas de mise en location du bien (plafonds des logements sous prêt locatif à usage social).

Il est porteur d'une innovation juridique concernant le renouvellement de la durée du bail à chaque cession des droits réels, attachés au bâti, sous réserve que le nouvel acquéreur remplisse les conditions de ressources.

Ce renouvellement du bail permet de contrer l'effet de baisse de la valeur du bâti à mesure que l'on approche de la fin du bail, comme dans un bail classique dont la durée ne peut être prolongée. Avec le BRS, le propriétaire du bâti voit la valeur de ses droits maintenue dans le temps. Cela offre donc aux ménages modestes le moyen de se constituer un patrimoine immobilier. En contrepartie de l'effort consenti par l'OFS sur la redevance du foncier, la valeur de revente du bâti est plafonnée, condition pour permettre à un nouveau ménage modeste de se porter acquéreur.

Les baux de longue durée

Les instances de l'EPF ont engagé notre structure dans une démarche volontaire de soutien





de nos territoires ; le Conseil d'administration du 29 mai 2020 a ainsi validé le principe d'une remise gracieuse de loyers pour les petites et moyennes entreprises locataires de l'établissement affectées par la crise Covid-19.

Le contexte inédit de la crise sanitaire que nous traversons invite nos membres à mobiliser encore plus les outils à leur disposition pour agir et pour innover. L'EPF a donc souhaité aller plus loin en apportant des solutions tangibles pour répondre aux difficultés d'aujourd'hui et de demain, en particulier pour les entreprises, avec la mise en place d'un dispositif de bail de longue durée à leur profit.

Pendant la durée du portage, l'EPF, sur demande de la collectivité, pourra conclure des baux de longue durée dans le cadre de la thématique « développement économique ». Un bail de longue durée (18 ans a minima) pourra ainsi être conclu avec un opérateur désigné par la collectivité, qui exploitera le bien cédé à bail pour un usage d'activité économique, touristique, agricole ou tertiaire tel que défini dans les volets « développement économique » et « espaces agricoles, naturels et de loisirs ». Les frais de portage seront, dans ce cas, fixés à 1,5% HT par an sur toute la durée du portage. En fin de portage, le bien concerné sera vendu à la collectivité ou à toute entité qu'elle aura désignée, grevé du bail le cas échéant. A titre dérogatoire, la durée de portage des biens concernés pourra être prolongée sans toutefois dépasser 25 ans et, le cas échéant, remboursés par annuités constantes sur toute la durée du portage.

L'EPF a souhaité étendre cette disposition pour la thématique « habitat » : il pourra conclure un bail de longue durée (18 ans a minima) avec un bailleur social désigné par la collectivité, en vue de la réalisation d'habitat locatif aidé. Les frais de portage seront, dans ce cas, fixés à 1% HT par an sur toute la durée du portage. En fin de portage, le bien concerné sera vendu à la collectivité grevé de ce bail. A titre dérogatoire, la durée de portage des biens concernés pourra être prolongée sans toutefois dépasser 25 ans et, le cas échéant, remboursés par annuités constante sur toute la durée du portage.

La conclusion de ces baux relève de la décision du Conseil d'administration au vu des enjeux sociaux, économiques et environnementaux qui caractérisent chaque opération.



Synthèse

Le Conseil d'administration de l'EPF a adopté le 10 décembre 2020 le PPI 2021-2025. Feuille de route de l'établissement pour les cinq prochaines années, ce 5ème PPI réaffirme le positionnement de l'EPF au service du développement des territoires.

Accompagner la revitalisation des centres villes et des cœurs de bourgs-villages et permettre aux collectivités de concilier aménagement et sobriété foncière : deux fils conducteurs au cœur du nouveau PPI de l'EPF Doubs BFC.

Le nouveau PPI met l'accent sur l'accompagnement des démarches de redynamisation des centres-villes, bourgs et villages et sur le renouvellement urbain, pour accélérer la lutte contre l'artificialisation des sols. Il confirme le rôle de l'EPF en matière de recyclage du foncier pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement répondant aux besoins des territoires :

- diversifier l'offre de logements,
- soutenir l'activité économique,
- maintenir et renforcer l'offre d'équipements,
- préserver les espaces naturels et agricoles.

Des moyens adaptés aux enjeux et au périmètre d'intervention

A cet effet, le PPI prévoit une enveloppe globale d'intervention de 83 M€. Le développement de la couverture territoriale de l'EPF et le renforcement de l'ingénierie foncière impacteront nécessairement, en outre, les moyens que l'EPF aura à mettre en œuvre sur les 5 ans à venir.

Par ailleurs, la crise inédite que nous traversons incite encore davantage au développement d'expérimentations ; ainsi, afin d'apporter des solutions innovantes à ses membres, de nouveaux outils seront déployés : Office Foncier Solidaire, baux de longue durée.

Des partenariats renforcés et élargis

Les enjeux de cohésion et de résilience territoriale appellent une mobilisation coordonnée de l'ensemble des acteurs de la chaîne opérationnelle de l'aménagement.

Il s'agira pour l'EPF d'intensifier ses partenariats avec la SAFER, les aménageurs, les agences d'urbanisme, et d'en nouer de nouveaux avec les bailleurs sociaux, la Banque des Territoires, les CAUE, ADIL, SOLIHA, etc. pour proposer des réponses concrètes aux problématiques que rencontrent la Région, les Départements, les EPCI et communes membres, en lien et aux côtés de l'Etat et de ses services déconcentrés (SGAR, DREAL, DDT, etc.).

Modalités d'intervention

Les 4 étapes d'une maîtrise foncière

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'EPCI, 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 diffé-

rentes 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 :

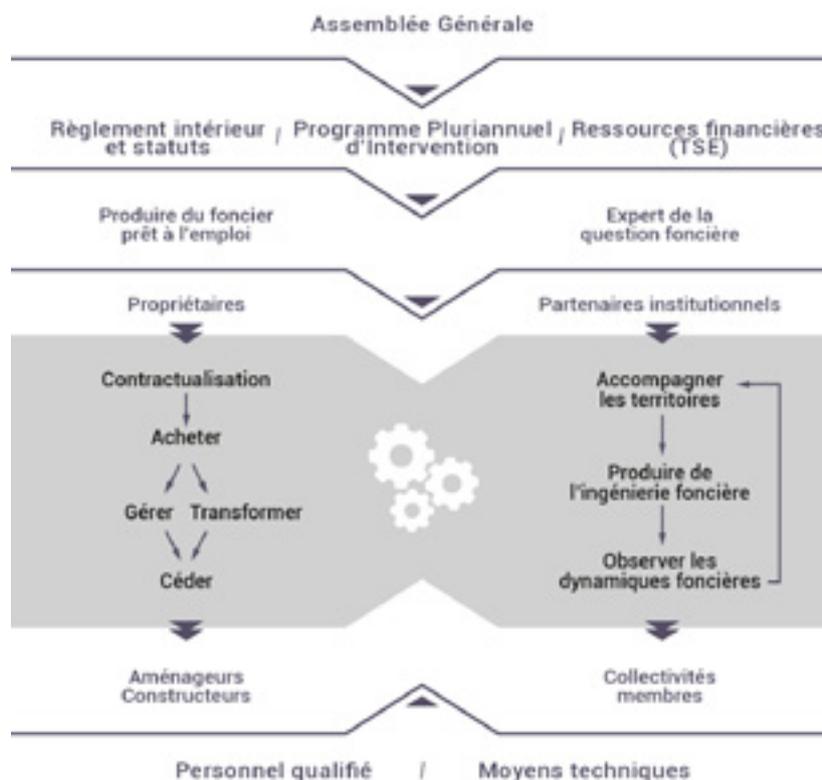
- le prix principal d'acquisition du bien, figurant dans l'acte d'acquisition ;
- les frais d'acquisition, notamment constitués des frais notariés, des indemnités d'éviction ou de emploi, des frais éventuels d'avocats, d'experts, de géomètres et d'intermédiaires (agences immobilières, ...)
- les frais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

Du prix global ainsi défini pourront être déduits :

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

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.





EPF

DOUBS BFC

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC

21 rue Louis Pergaud
25000 BESANÇON

TÉL. : 03 81 82 38 31
epf@epfdoubsbfc.fr

www.epfdoubsbfc.fr

*Retrouvez les films
de présentation
de l'EPF*

