



DOUBS BFC

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

RAPPORT D'ACTIVITES

- 
- *Habitat*
 - *Logement social*
 - *Recomposition urbaine*
 - *Développement économique*
 - *Equipements publics*
 - *Espaces agricoles naturels ou de loisirs*

2017



Edito du président	03
Les acquisitions réalisées	04
Tout sur les opérations de l'EPF	06
Les opérations sur opportunités	07
Préemption	08
Les rétrocessions de l'EPF	09
Les conventions opérationnelles signées	10
Surfaces et patrimoine	11
Le PPI 2016-2020	12
Perspectives 2018 suite au recensement	13
Développement économique	14
Habitat, logement social et recomposition urbaine	18
Renouvellement urbain	22
Equipements publics	26
Espaces agricoles naturels ou de loisirs	30
Premières réalisations suite à rétrocession par l'EPF	34
Négociations sans portage	38
Le budget de l'EPF	50
Instances de décision	51
Nouveau périmètre et opérations référencées	52
Partenariat	54
Evènements 2017	55
L'EPF certifié ISO 9001	56
Modalités d'intervention	57
Etat d'avancement du programme d'intervention au 31/12/17	Annexe



L'équipe de l'EPF Doubs BFC ;
Source : Lionel Georges, Département 25.



Monsieur Philippe Alpy,
Président de l'EPF

L'Etablissement Public Foncier Doubs BFC a fêté ses 10 ans en 2017, et je remercie tous ceux qui ont œuvré à son développement et à sa création, les membres de l'Assemblée générale et du Conseil d'administration, les élus, le personnel, les services de l'Etat et l'ensemble de nos partenaires.

Moins d'un an après l'arrêté d'extension de l'EPF à l'ensemble de la Bourgogne-Franche-Comté, l'EPF Doubs BFC est passé d'une couverture de 461 323 habitants pour 399 communes fin 2016 à une couverture de 662 900 habitants pour 622 communes au 31 décembre 2017.

C'est une progression considérable liée aux adhésions, d'une part, et à la fusion des EPCI, d'autre part. Mais c'est avant tout la confiance des élus des communes et EPCI, donnée à l'EPF qui a permis cette progression exceptionnelle.

Avec Joseph TYRODE 1er Vice-Président et Charles MOUGEOT Directeur, nous avons répondu présents à toutes les sollicitations du territoire pour informer, convaincre, expliquer l'intérêt d'un outil de portage foncier au service des politiques publiques.

Tous les territoires sont concernés, du plus urbain au plus rural. Nous poursuivrons ce travail d'information en 2018 avec le relais des élus communaux, intercommunaux, les conseillers départementaux et les élus de la Région Bourgogne-Franche-Comté désormais représentée dans les instances de l'EPF.

L'EPF s'est préparé à cette grande transformation, sur le plan financier en améliorant son épargne brute et en souscrivant un emprunt de 10 Millions d'Euros aux conditions actuellement très favorables des marchés financiers ; sur le plan humain, en renforçant son équipe désormais composée de 15 collaborateurs expérimentés issus de l'Agence foncière dont l'activité a été reprise, en partie, par l'EPF au 1er janvier 2018.

Cette démarche d'anticipation était nécessaire au motif que les demandes de portage devraient rapidement augmenter et pour ce qui concerne la couverture territoriale, elle atteindra, a minima, 777 000 habitants et 707 communes en 2018.

La gratuité de l'adhésion à l'EPF pour les EPCI depuis l'instauration de la taxe spéciale d'équipement, la baisse des taux de portage annuels à seulement 1% HT, les quatre premières années, (1,5% HT au-delà), et l'allongement des durées de portage à 10 ans voire 14 ans sont autant d'arguments en faveur d'une adhésion.

Les contraintes financières supportées par les collectivités et la nécessité de revitaliser les centres-bourgs et les quartiers conduisent de nombreuses collectivités de la région à solliciter une adhésion à l'EPF Doubs BFC. Sensibles à l'innovation au service de vos territoires, nous veillerons à préserver la qualité du service rendu aux 622 maires et présidents d'EPCI, pour leurs projets de maîtrise foncière dans les domaines de l'habitat, du logement social, du renouvellement urbain, du développement économique, des équipements publics ou encore des espaces agricoles, naturels et de loisirs. Le renouvellement de notre certification ISO 9001 dans sa dernière version y contribuera certainement grâce au regard « extérieur » qu'elle suscite et à la mesure de la satisfaction des élus qu'elle exige.

Le Président,
Philippe ALPY

UNE ANNEE 2017 MARQUEE PAR LA FUSION DES EPCI

LE RENOUVELLEMENT URBAIN : 1er axe d'intervention de l'EPF avec 66% des acquisitions

La fusion des intercommunalités au 1er janvier 2017 a fortement impacté les EPCI membres de l'EPF ; de nombreuses demandes de portage ont été reportées au second semestre 2017, voire au-delà, avec pour conséquence, le décalage sur un exercice d'une partie des acquisitions initialement prévues et un accroissement des demandes sur le dernier trimestre de l'année. L'EPF s'est adapté à cette situation en ajustant son budget en cours d'année. Il a également répondu aux demandes d'information des nouvelles intercommunalités avec, à la clef, des adhésions sur les territoires franc-comtois et bourguignons ; cela conforte l'EPF dans son développement régional au service des collectivités membres.

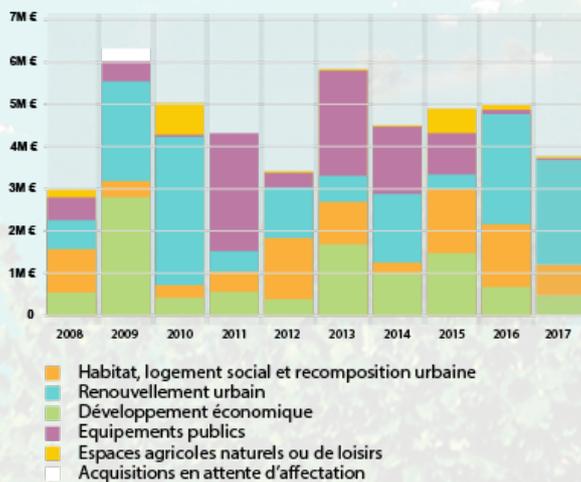
A fin 2017, et depuis la création de l'EPF, le volume des décisions d'acquisitions s'élève à plus de 51 millions d'euros pour un volume d'acte signé de 47 142 875 €. Toutes conventions confondues, l'estimation globale des opérations recensées représente 141 M€.

Les acquisitions réalisées en 2017 confirment la priorité donnée au renouvellement urbain avec 66% des acquisitions ; cumulée avec l'axe « habitat, logement social et recomposition urbaine », la part des acquisitions consacrées au logement atteint 86%. Le logement représente donc, en proportion et pour cette année, l'essentiel des interventions de l'EPF ; les collectivités s'engagent de plus en plus dans la requalification de leur quartiers et bourgs-centres, enjeu primordial pour maintenir l'attractivité de leurs territoires et répondre aux attentes de leurs habitants. L'EPF joue désormais un rôle majeur dans ce domaine et apporte la maîtrise foncière indispensable à la réalisation des projets dans un contexte de raréfaction des ressources ; il accompagne les élus et les conseille dans leur stratégie. L'EPF intervient également dans le développement économique (environ 13% en 2017) par le portage d'opérations liées au maintien et au développement du commerce, de l'artisanat et de l'industrie. On observe cette année une hausse des demandes pour le maintien d'activités hôtelières en lien avec des stratégies de développement du tourisme sur des secteurs à enjeux. Les équipements publics sont nettement moins plébiscités avec moins de 1% des acquisitions alors qu'ils représentaient en moyenne sur 10 ans, 23% des acquisitions. Enfin, les opérations dans le domaine des espaces agricoles, naturels et de loisirs restent minoritaires mais pourraient augmenter dans les années à venir en raison de besoins de portage dans le secteur agricole qu'il conviendra d'étudier en partenariat avec la SAFER.

Acquisitions par axe 2008-2017 ←

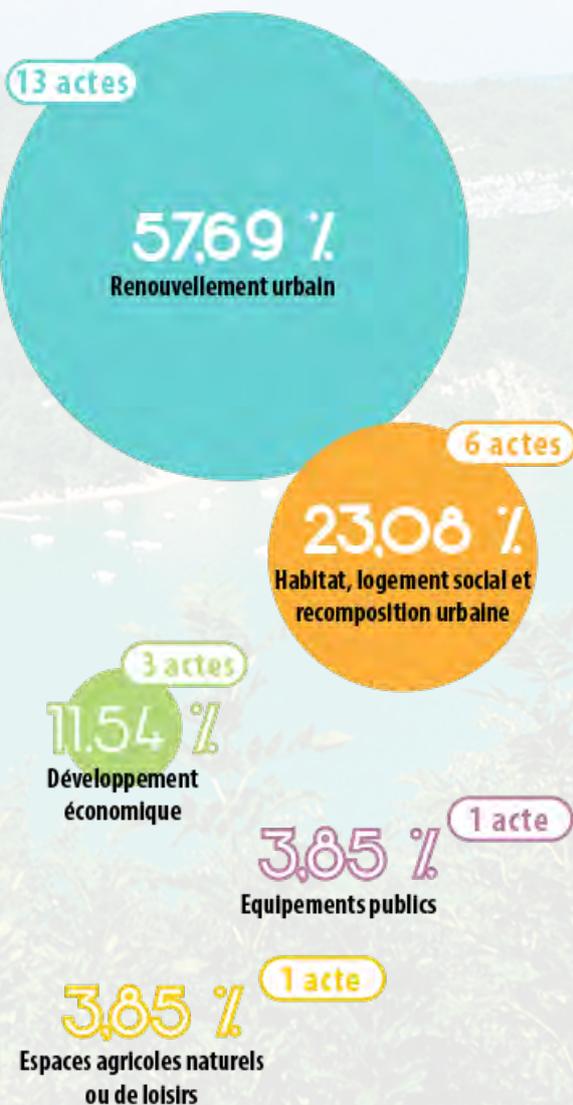
Habitat, logement social et recomposition urbaine	8 913 110,72 €
Renouvellement urbain	16 342 422,00 €
Développement économique	10 197 275,20 €
Equipements publics	9 665 460,80 €
Espaces agricoles naturels ou de loisirs	1 712 606,74 €
Acquisitions en attente d'affectation	0 €
Total	47 142 875,67 €

Acquisitions par axe et par année 2008-2017 ←



Les acquisitions réalisées par l'EPF s'élèvent à environ 4M € en 2017.

Acquisitions réalisées, tranche 2017
et nombre d'actes signés ←



Elles concernent 17 opérations pour le compte de 14 collectivités différentes (dont 2 EPCI).

Pour 2017, 34 actes notariés ont été signés dont 26 pour les acquisitions et 8 pour les rétrocessions, ce qui porte à 374 le nombre d'actes (340 actes cumulés en 2017). Une partie des acquisitions réalisées sur le budget 2017 concerne des actes signés fin 2016 ou début 2018.

Les 8 actes de rétrocessions ont concerné 8 opérations différentes.

Les rétrocessions restent pour 2017 à un niveau important avec un volume de 3 792 492 € (4,1 M€ frais compris).

Un programme de 431 opérations identifiées dont 95 sont clôturées pour 165 collectivités différentes.

286 opérations concernent les communes (85%), 50 opérations relèvent de 13 Intercommunalités (15%).

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

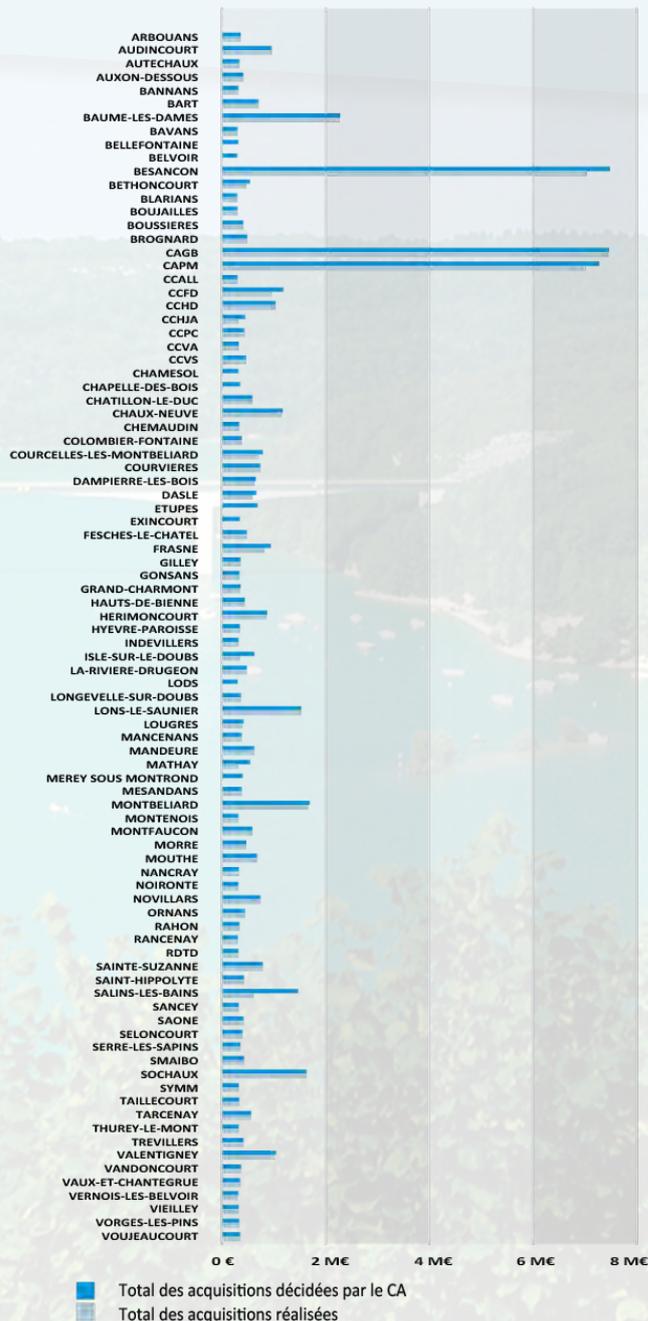
123 opérations sont à l'état « attente contact collectivité ou attente décision ».

Au 31 décembre 2017, 122 opérations sont effectivement engagées, dont la plupart ont d'ores et déjà fait l'objet d'acquisitions par l'EPF.

Etat d'avancement des opérations au 31/12/2017



Portages par collectivités au 31/12/2017



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

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

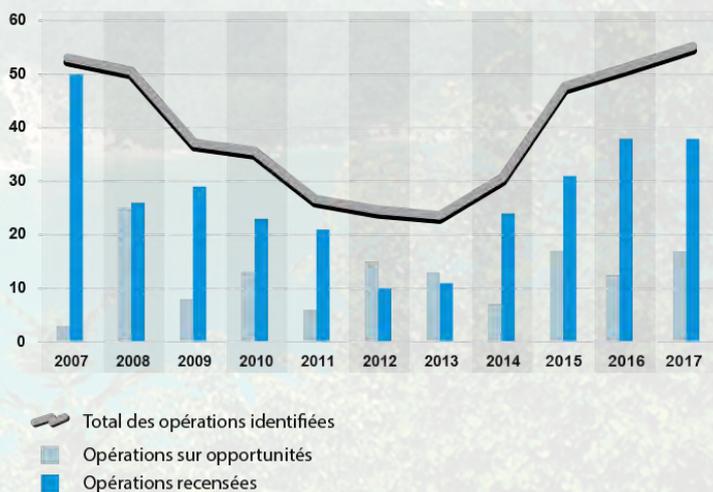
L'intérêt principal des opérations sur opportunités est d'apporter un appui rapide à un nouveau projet. Au cours de l'année 2017, l'EPF aura ainsi permis la création de 17 opérations sur opportunités.

Ces opérations concernent pour 2017 :

*Maiche (25),
Tréviillers (25),
CC Haut-Jura Arcade (39),
Métabief (25),
Baume-les-Dames (25),
Merey-sous-Montrond (25),
Sancey (25),
Breconchaux (25),
Montenois (25),
Frasne (25),
Bethoncourt (25),*

Elles représentent un engagement financier de 4 315 000 €.

Opérations identifiées depuis la création de l'EPF en 2007 ←



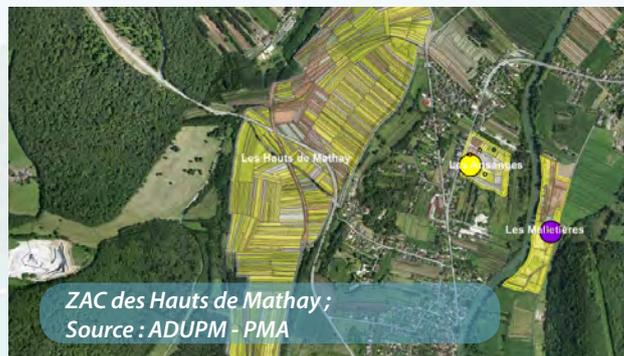
Selon l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, l'EPF peut exercer, par délégation des collectivités, le droit de préemption. Depuis la loi Alur du 24 mars 2014, il lui est désormais possible d'exercer le droit de priorité par délégation de ce droit par les collectivités. Il peut également agir par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

L'EPF a préempté un terrain sur la ZAC des Hauts de Mathay et également une ancienne ferme sur la commune de Montenois.

La préemption réalisée en 2016 sur le site de l'ancien LIDL à Montbéliard s'est traduite, en 2017, par la signature de l'acte correspondant.

L'EPF a exercé son droit de préemption, dont deux avec révision de prix, dans trois acquisitions pour le compte de la commune de SALINS-LES-BAINS (opérations ilot Princey et maison de l'octroi). Les trois préemptions n'ont pas abouti. Pour la première, le propriétaire a refusé le prix proposé et a décidé de garder le bien. Pour la deuxième préemption avec révision de prix, la propriétaire est décédée juste après l'exercice du droit de préemption. Pour la dernière, une liquidation judiciaire avait été mise en place et le liquidateur a décidé de vendre à l'amiable.

Après analyse en lien avec les collectivités concernées, l'EPF a renoncé à son droit de préemption dans treize DIA (opération ZAC des Marnières et ZAC des Hauts de Mathay).



Le volume des rétrocessions 2017 reste soutenu par rapport à 2016, il se situe dans la moyenne des cinq dernières années.

Comme en 2012, le volume des acquisitions et des rétrocessions s'équilibre ; il s'agit d'une situation atypique liée au contexte de fusion des EPCI et il importe de ne pas établir de tendance bien que cette situation soit favorable à l'EPF.

Pour 2017, les rétrocessions s'élèvent à 3 792 492 € pour 8 actes signés contre 22 en 2016. Elles ont permis le « refinancement de l'EPF » et participent aux cycles de portage.

8 rétrocessions ont été signées au profit des collectivités ou entités suivantes :

- SPL Territoire 25
- Pays de Montbéliard Agglomération
- Boujailles
- Arbouans
- Gilley
- Valentigney
- Rahon
- Chemaudin

Montants cumulés des rétrocessions et des acquisitions depuis 2010 ←



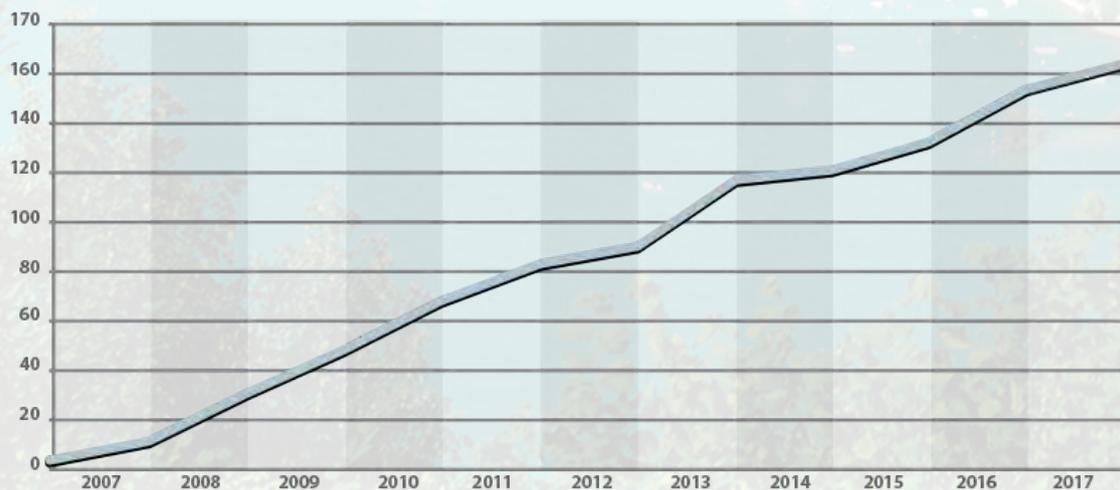
Rétrocessions en nombre et en valeur ←

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

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

Quinze conventions opérationnelles ont ainsi été signées en 2017, ce qui porte à 163 le nombre de conventions opérationnelles en cours.

Conventions opérationnelles signées 2007-2017 ←



Le patrimoine bâti de l'EPF représente une surface de 36 026 m² en 2017.

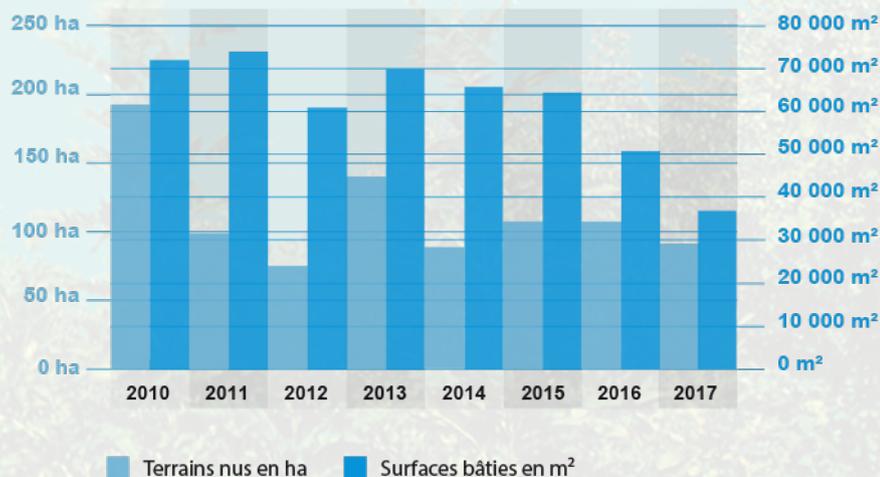
Un patrimoine bâti qui reste stable du fait des entrées et sorties de patrimoine.
Les acquisitions de terrains nus représentaient au 31/12/2017 une surface d'environ 86 ha.

La superficie parcellaire reste élevée depuis les acquisitions effectuées à Grand Charmont sur la ZAC du Grand-Bannot en 2016.

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

Sur demande de la collectivité, l'EPF a la possibilité de mettre en location un bien afin de le valoriser. En 2017, 8 baux ont été signés et un bail a été repris par l'EPF suite à une acquisition.

Evolution du patrimoine depuis 2010 ←



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

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

Programme Pluriannuel d'Intervention 2016-2020 ←

Type d'intervention		% du PPI	Montant prévisionnel 2016-2020
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€
Développement économique	Biens destinés à la réalisation ou au maintien d'activités économiques ainsi que des biens situés dans des zones d'activités déjà constituées s'intégrant dans une opération de dynamisation par réhabilitation ou restructuration.	30%	18 M€
Renouvellement urbain	Biens situés dans des secteurs de friche urbaine, de centre ancien ou de tissus existants mutables, devant faire l'objet de recompositions ou de réhabilitations lourdes et restant en attente d'une requalification pour des vocations renouvelées.	25%	15 M€
Equipements publics	Biens destinés à recevoir des équipements publics ou des aménagements portant sur des opérations d'intérêt général.	10%	6 M€
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 les départements. • à l'intérieur des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains. 	5%	3 M€
Acquisitions en attente d'affectation	Acquisitions présentant un caractère stratégique et nécessitant, le cas échéant, une mise en oeuvre rapide.	5%	3 M€
Total		100%	60 M€

La tranche annuelle 2018 adoptée par le Conseil d'Administration du 6 décembre 2017 comporte 34 opérations nouvelles.

Conformément à son règlement d'intervention, l'EPF a sollicité le 15 septembre 2017, ses EPCI membres pour l'élaboration de la tranche annuelle d'intervention 2018.

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

Par la même occasion, une actualisation des tranches précédentes (2007-2017) a été menée, visant à s'assurer notamment que les opérations déjà programmées, et n'ayant pas connu de début d'engagement, sont toujours sollicitées par les collectivités avec ou sans modification. L'actualisation du tableau des tranches précédentes (2007-2017) figure en annexe, à la fin du présent rapport.

Le recensement fait état de 34 opérations recensées pour 13 359 500 €.

Aussi, l'enveloppe pour les nouvelles opérations 2018, incluant recensement, reste à réaliser, opportunités et les opérations non recensées à ce jour, peut être estimée, au maximum, à environ 18 M€. Pour tenir compte de la réalité des acquisitions observées jusqu'à présent, il est proposé de retenir un volume d'un montant inférieur, soit environ 6 M€.

Sollicitation par type d'intervention

L'enregistrement des 34 nouvelles sollicitations exprimées peut être réparti comme suit entre les différents axes du PPI :

Opérations recensées par axe 2018 ←

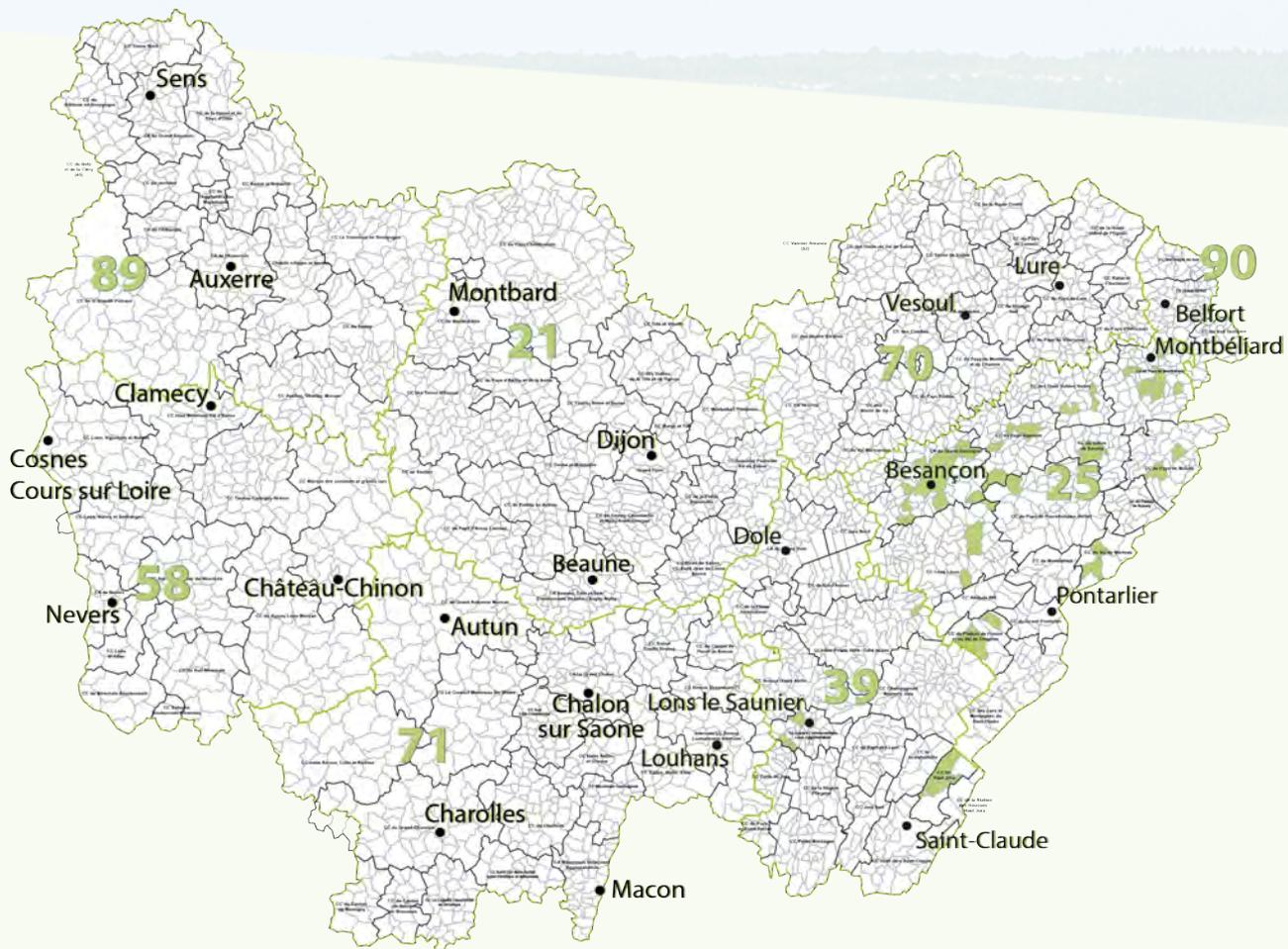


Sollicitation par territoire

Les 34 opérations concernent 28 maîtres d'ouvrage différents (24 communes et 4 intercommunalités).

Opérations identifiées

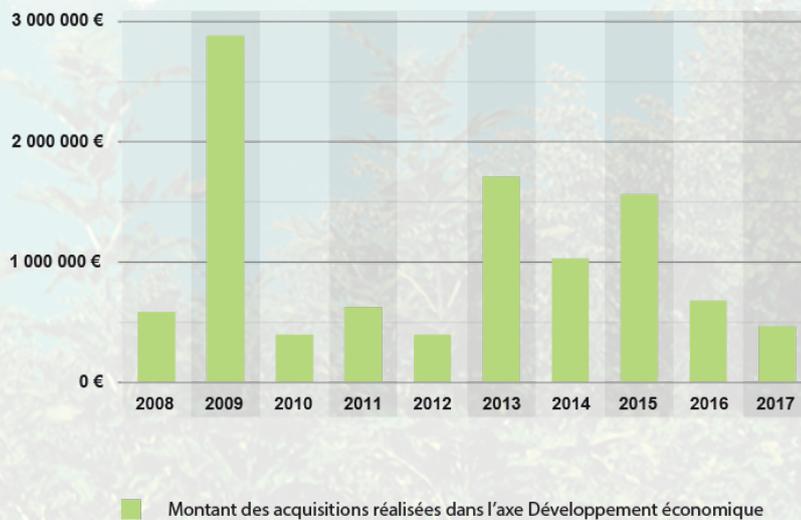
Axe Développement économique
2007-2017 ◀



- Opérations de développement économique
- Limites départementales
- Limites communales

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

Biens en portage depuis la création de l'EPF ←



COMMUNE : Sochaux

OPERATION : Entrée de ville côté A36

Monsieur Albert MATOQ-GRABOT,
Maire de Sochaux



Témoignage :

La Ville de SOCHAUX est une collectivité connue bien au-delà des frontières nationales. Afin de changer son image, essentiellement associée à celle de l'industrie, elle s'est engagée dans un processus de rénovation urbaine et de redynamisation de son tissu économique local. Parallèlement, du fait des contraintes liées au Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI), les recherches de partenaires privés susceptibles de porter un projet d'envergure en lien avec les ambitions de la commune se sont avérées relativement complexes sur les espaces situés plus particulièrement sur le lit de la Savoureuse.

C'est ainsi dans ce contexte que la municipalité a fait appel à l'Etablissement Public Foncier afin de maîtriser le foncier des terrains situés en entrée de Ville, en bordure d'autoroute.

La durée du portage a permis la finalisation d'un projet techniquement viable. En fin d'année 2017, la Ville a procédé à la levée du portage des biens concernés pour les revendre aussitôt à un aménageur. Les travaux de réalisation d'une zone commerciale sont aujourd'hui engagés, permettant ainsi à Sochaux de se transformer.

La relation de confiance instaurée entre la commune et l'EPF depuis de nombreuses années s'est encore enrichie et une nouvelle collaboration a pris forme début 2018 visant à acquérir une ancienne friche située dans le quartier d'intérêt prioritaire Graviers Evoirannes.



Acquisition EPF, entrée de ville ;
Source : Mairie de Sochaux

Description du projet :

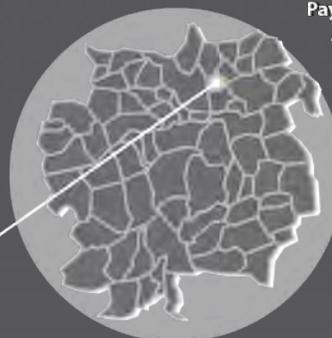
A la demande de la commune de Sochaux, l'EPF Doubs BFC est intervenu à compter de 2012 pour maîtriser le foncier situé en entrée de ville (8 500 m² environ), à proximité des embranchements de l'A36 et du récent centre aquatique « Citédo ».

Ce secteur à usage d'activités industrielles comprenait plusieurs bâtiments occupés en partie qui ont été acquis successivement en vue de la reconversion du site.

La rétrocession de ces biens en 2017 a permis à la collectivité d'engager les démolitions nécessaires sur la globalité du secteur afin de favoriser l'implantation prochaine de plusieurs enseignes commerciales de notoriété nationale.

Cet aménagement visant à embellir l'entrée de la ville favorisera également l'émergence d'un nouveau quartier alliant diverses composantes économiques, sportives et environnementales.

Pays de Montbéliard
Agglomération



Sochaux



COMMUNE : Trévillers

OPERATION : Maintien activité ancien-hôtel-restaurant

*Monsieur Gérard MAUVAIS,
Maire de Trévillers*



Hôtel de France ;
Source: EPF Doubs BFC



Description du projet :

L'Hôtel de France à TREVILLERS exerce l'activité d'hôtel, bar, restaurant depuis des décennies au cœur du village. Il assure en outre la restauration du midi pour le groupe scolaire, ce qui permet son maintien sur le territoire de la commune.

La propriétaire, souhaitant prendre sa retraite, a mis ce bien en vente, murs et fonds de commerce.

Situé en secteur frontalier suisse où le marché immobilier est très dynamique, plusieurs promoteurs / aménageurs ont fait des offres afin de transformer cet hôtel de 8 chambres en immeuble de rapport, sur la base de création de 6 à 8 logements.

L'activité restauration scolaire étant vitale pour la commune, celle-ci a mandaté l'EPF Doubs BFC pour négocier l'acquisition des murs auprès du propriétaire. Le conseil municipal a lui sélectionné un candidat à la reprise du fonds de commerce.

A ce jour, l'EPF loue les murs au gérant, les montants de loyer perçus venant en déduction du prix final de rétrocession.

Communauté de Communes
du Pays de Maïche



Trévillers

Témoignage :

Soucieux de conserver notre cantine scolaire, nous restions en contact avec la propriétaire de l'Hôtel de France qui cherchait à vendre pour bénéficier d'une retraite bien méritée. Ne trouvant pas à vendre pour que l'activité perdure, elle nous fit une offre d'achat. Malheureusement la dépense n'était pas prévue dans le budget et restait peu probable dans les années suivantes.

La Communauté de Communes du Pays de Maïche venait d'adhérer à l'EPF du Doubs, nous profitâmes de prendre contact et de voir ce qui était possible de faire pour maintenir l'activité restauration et hôtellerie dans notre village. Nous avons donc mandaté l'EPF pour négocier l'acquisition et nous avons sélectionné une candidature pour la reprise du fonds de commerce.

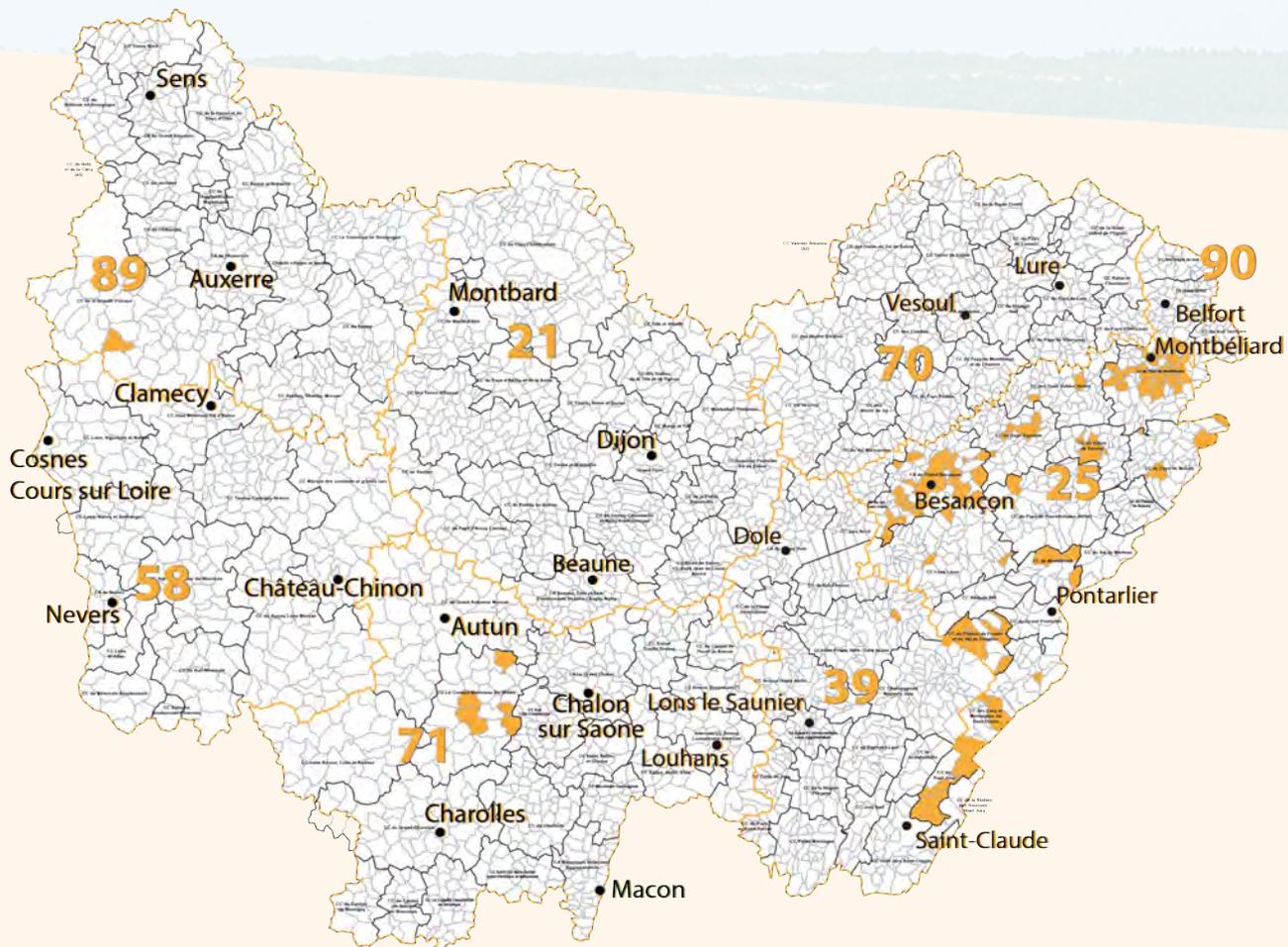
Cette opération gagnant/gagnant permet :

- de maintenir l'activité restauration scolaire pour les élèves de l'école,
- de dynamiser l'offre commerciale « restauration-hôtellerie » sur le plateau de Maïche,
- de maintenir un lieu de convivialité important au cœur du village,
- de permettre à des jeunes professionnels de s'installer dans de bonnes conditions.



Opérations identifiées

Axe Habitat, logement social
et recomposition urbaine
2007-2017 ←



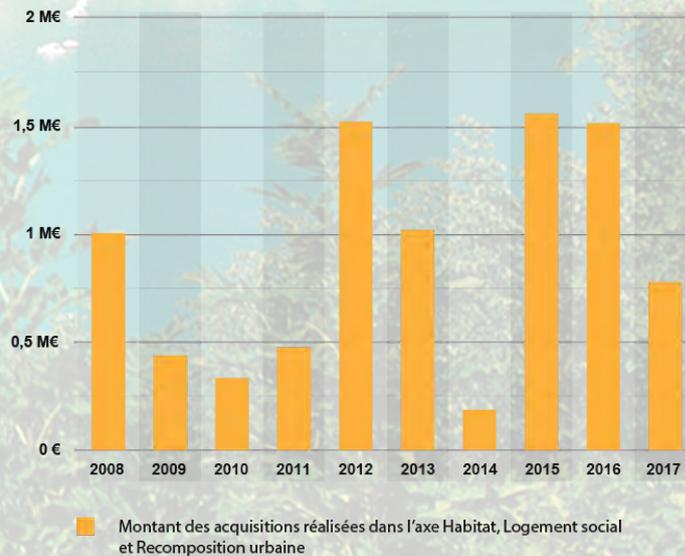
- Opérations d'habitat, logement social, recomposition urbaine
- Limites départementales
- Limites communales

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

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

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

Biens en portage depuis la création de l'EPF ←



COMMUNE : Gilley

OPERATION : Acquisition parcelles ZL9 (2ha) et AA158 (43a)

Monsieur Gilbert MARGUET,
Maire de Gilley



Témoignage :

Aujourd'hui l'ensemble est viabilisé. Il se compose de 20 parcelles individuelles, 6 pavillons accolés et une parcelle destinée à l'installation d'un restaurant. A ce jour, les premières maisons sortent de terre, il reste 3 parcelles à commercialiser.

Cette opération a été rondement menée grâce à la parfaite collaboration entre les 3 partenaires : l'Etablissement public foncier, la commune et l'aménageur.



Lotissement ;
Source : EPF Doubs BFC

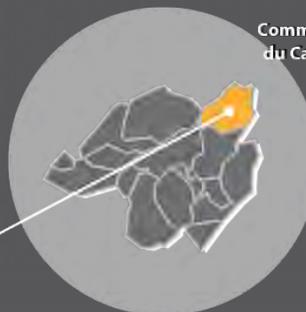


Projet de la commune ;
Source : Mr VERMOT, opérateur intervenant sur le site de GILLEY

Description du projet :

La commune de GILLEY fait face à une demande régulière de terrain à bâtir sur son territoire. Située en secteur frontalier, la pression foncière y est particulièrement importante. A l'occasion du passage de POS en PLU, une parcelle agricole de 1,68 ha a été zonée constructible en aménagement d'ensemble (2AUh).

L'EPF a été sollicité afin de conduire la négociation auprès de la succession propriétaire de cette parcelle et permettre ainsi de maîtriser l'ensemble de la zone. Dans le même temps, la commune a retenu un aménageur qui procède à la division en lots, maison individuelle et petit collectif. Cette opération n'a pas eu d'incidence financière pour la commune (excepté les frais de portage), la rétrocession ayant eu lieu rapidement auprès de l'aménageur. Ces deux opérations ayant été menées conjointement, la commercialisation pourra démarrer très rapidement et permettre ainsi à la commune de développer son attractivité.



Communauté de Communes
du Canton de Montbenoit

Gilley





Acquisition EPF ;
Source EPF Doubs BFC



COMMUNE : Taillecourt

OPERATION : Aménagement centre village

Monsieur Didier KLEIN,
Maire de Taillecourt

Description du projet :

L'EPF a été sollicité par la commune de TAILLECOURT afin d'acquérir une des plus anciennes maisons du village, inoccupée et sans potentiel d'avenir, afin de la déconstruire et aménager la place centrale du village, à proximité de la mairie.

L'EPF a recueilli l'accord de cession des membres de l'indivision propriétaire du bien, sur la base de la valeur établie par France Domaine.

Témoignage :

La commune de Taillecourt, dans le cadre de la préservation de son patrimoine et du développement de son cœur de village a sollicité l'EPF Doubs BFC pour réaliser l'acquisition d'une maison en son centre village en 2016.

La vente de cette maison fut soudaine et non programmée et la commune ne pouvait répondre sur son budget alors que cette acquisition était essentielle pour son développement.

L'EPF a géré l'ensemble du dossier de la négociation d'acquisition jusqu'à la vente avec succès et en toute autonomie, ce qui a bien servi notre petite commune dont les élus et les services ne sont pas spécialisés.

Aujourd'hui la commune peut construire son projet de cœur de ville avec sérénité car cette propriété même si elle ne lui appartient pas encore lui est réservée. Ainsi, l'EPF du Doubs accompagne avec succès le développement à venir de notre commune et permet de programmer au mieux le programme d'investissement d'une commune comme Taillecourt, encore merci à toute l'équipe.

Pays de Montbéliard
Agglomération



Taillecourt



M Pays de
Montbéliard
AGGLOMÉRATION

Opérations identifiées

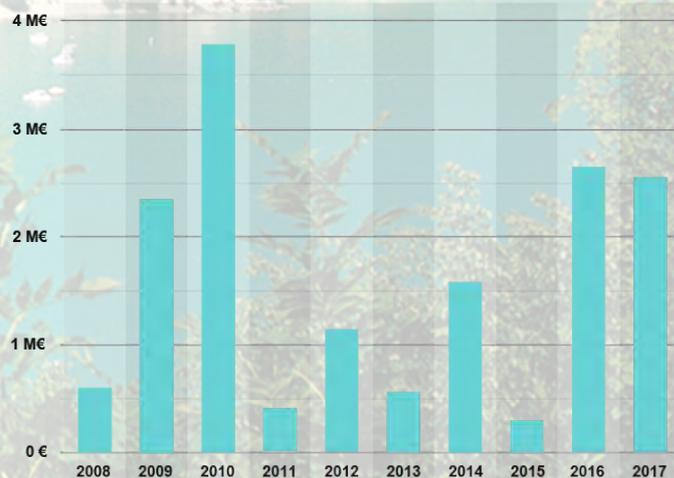
Axe Renouvellement urbain
2007-2017 ←



- Opérations de renouvellement urbain
- Limites départementales
- Limites communales

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

Biens en portage depuis la création de l'EPF ←



■ Montant des acquisitions réalisées dans l'axe Renouvellement urbain

COMMUNE : Besançon

OPERATION : Ilot « POMPIER »

Monsieur Nicolas BODIN,
Adjoint urbanisme aménagement
Besançon



Témoignage :

La libération de l'îlot délimité par les rues Oudet, Antide Janvier et Louise Michel suite au départ du SDIS a conduit la Ville de Besançon à s'interroger sur la mutation de ce site d'environ 1.3 hectare situé à proximité immédiate du centre-ville et à définir ses perspectives d'évolution à court et plus long terme. Sur la base d'un dossier de site élaboré par l'AUDAB en 2010 les élus municipaux ont validé une feuille de route pour la mutation du site :

A court terme :

- engager la démolition des bâtiments anciennement occupés par le SDIS et propriété de la Ville de Besançon,
- surseoir à toute reconstruction sur le site,
- poursuivre la politique foncière d'acquisitions à l'amiable ou par préemption.

A moyen terme :

- poursuivre et approfondir les études en vue d'affiner le programme de restructuration de l'îlot via une programmation mixte habitat/commerce,
- définir les modalités de montage opérationnel du projet.

Afin de parvenir à une maîtrise foncière globale du site, la Ville de Besançon a fait appel à l'EPF. Une convention opérationnelle pour l'acquisition et la gestion des biens a été signée en 2013 avec l'EPF et le droit de préemption urbain lui a été délégué.

Plusieurs acquisitions sont intervenues depuis, la Ville de Besançon procédant aux négociations amiables et l'EPF finalisant les promesses de vente et se portant acquéreur des biens.

Ce partenariat toujours en cours se révèle efficace : les acquisitions se déroulent à l'amiable au fur et à mesure des opportunités sans que cela n'obère le budget communal.



Ilôt pompier ;
Source : ©Zeppeline – André Wipff.

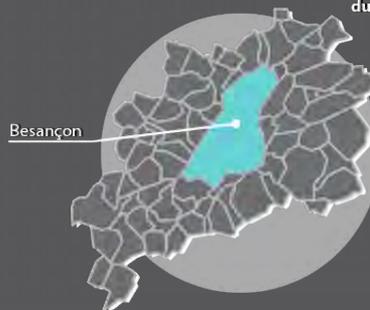
Description du projet :

La Ville de BESANCON, dans le cadre de son développement urbain, a décidé de requalifier un îlot bâti vétuste en cœur de ville.

Afin de maîtriser le foncier nécessaire au projet, l'EPF a été sollicité pour mener les négociations d'acquisition auprès des propriétaires ayant donné leur accord à la cession, et pour exercer une veille foncière active sur le périmètre concerné. Les acquisitions amiables se succèdent depuis environ 4 ans et 70 % de la zone est acquise. A terme, le nouveau quartier créé sera composé d'habitat mixte, de services et commerces divers. L'intervention de l'EPF est réalisée en étroite collaboration avec les services de la Ville et France Domaine.

Ce portage par l'EPF permet à la collectivité de mûrir et mettre en œuvre ce projet de requalification urbaine sans supporter, trop en amont, la charge financière des acquisitions.

Communauté d'Agglomération
du Grand Besançon



Ville de
Besançon





Centre des Hexagones, acquisition EPF ;
Source : PMA

COMMUNE : Montbéliard
OPERATION : Locaux commerciaux centre des Hexagones



Madame Marie-Noëlle BIGUINET,
Maire de Montbéliard

Description du projet :

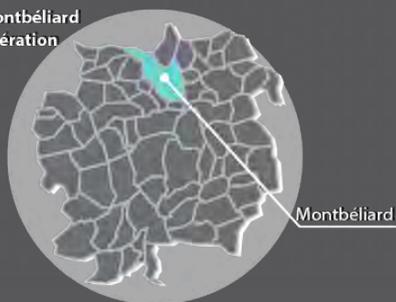
L'EPF Doubs BFC est intervenu, dès le début de l'année 2014, afin d'accompagner la Ville de Montbéliard dans la maîtrise et l'acquisition de cellules commerciales, dans le cadre de l'exercice du droit de préemption délégué à l'EPF faisant suite à des Déclarations d'Intention d'Aliéner (D.I.A).

Une démarche plus active a été entreprise au début de l'année 2017, à la demande de la municipalité, par l'engagement de négociations auprès des propriétaires de cellules vides et ultérieurement auprès de bailleurs et locataires de cellules occupées identifiés comme susceptibles de céder les murs ou fonds de commerce correspondants.

Les propositions d'acquisition conduites par l'EPF devront donc porter tant sur la valeur des murs que sur celle des fonds de commerce éventuels, sans occulter la question de la poursuite d'activité par le transfert éventuel sur un futur pôle commercial prévu à proximité du centre des Hexagones.

Ces négociations ont ainsi permis de recueillir à ce jour 5 promesses de vente dont 2 ont été régularisées par acte authentique.

Pays de Montbéliard
Agglomération



Témoignage :

La Petite-Hollande est un quartier de Montbéliard inscrit au Programme National de Rénovation Urbaine. Espace de centralité, le centre commercial des Hexagones ne joue plus aujourd'hui le rôle de locomotive qui était le sien dans ce quartier en raison de sa vétusté, de son surdimensionnement et d'un contexte concurrentiel proche et multiple. En outre, sa conception ne correspond plus aux nouvelles pratiques commerciales.

Copropriétaire depuis la construction du centre commercial, la Ville de Montbéliard y a ouvert une mairie de quartier et un espace associatif de plus de 1000 m². Elle détient 41 % des tantièmes de copropriété.

La décision de construire un nouvel espace commercial et de services, afin de maintenir une offre de proximité au sein du quartier de la Petite-Hollande (10 000 habitants), a été prise et constituera une opération essentielle de la convention à intervenir avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine et d'autres partenaires.

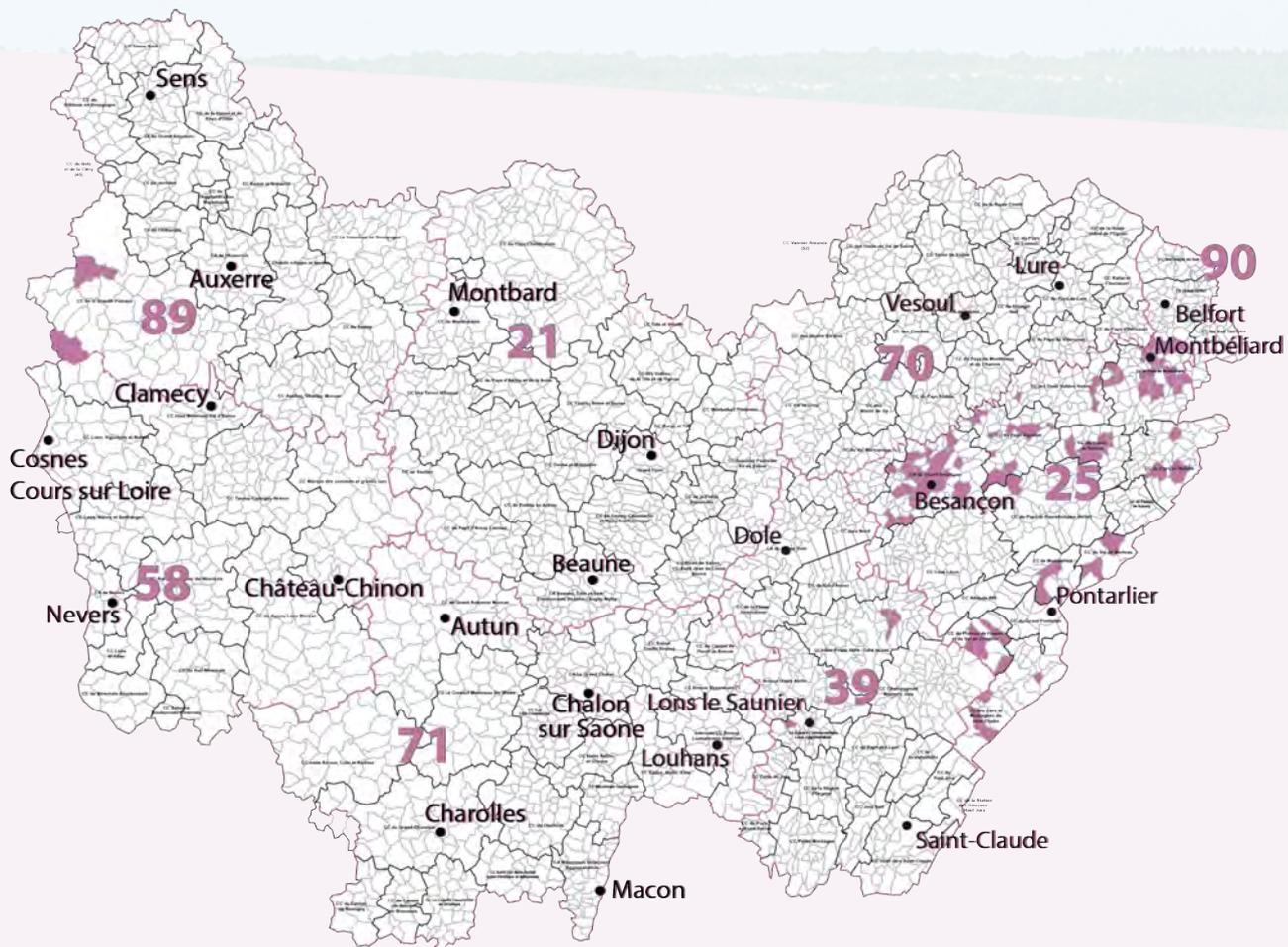
La démolition à terme des locaux actuels nécessite l'acquisition préalable de 23 locaux commerciaux ou de service encore privés. Pour faire face financièrement et fonctionnellement à cette charge, la Ville de Montbéliard a sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier Bourgogne Franche-Comté. La Ville n'aura qu'à supporter les frais de portage jusqu'à la phase concrète d'ouverture du nouvel espace commercial et de démolition de l'existant. Elle préserve ainsi ses capacités d'investissement pour d'autres projets et pourra échelonner l'effort financier par le biais d'une opération d'aménagement concédée.



Opérations identifiées

Axe Equipements publics

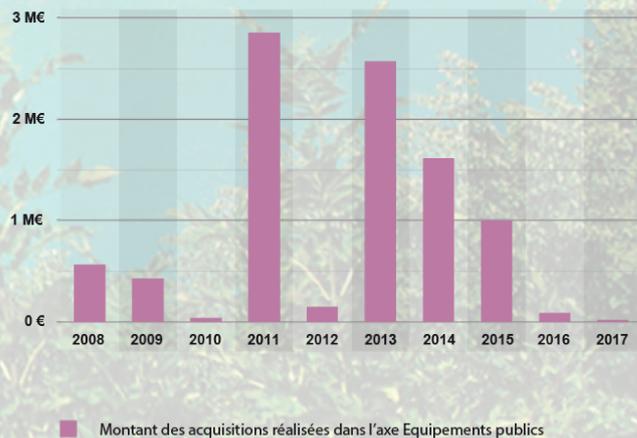
2007-2017 ◀



- Opérations d'équipement public
- Limites départementales
- Limites communales

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

Biens en portage depuis la création de l'EPF ←



COMMUNE : Blarians

OPERATION : Construction d'une mairie

Monsieur Daniel GRUET,
Maire de Blarians**Témoignage :**

La commune de Blarians (64 habitants), étant dans l'obligation de mettre sa mairie aux normes d'accessibilité, avait dans un premier temps décidé de refaire une nouvelle mairie sur un terrain privé. Or, les finances d'une petite commune étant ce qu'elles sont, il nous apparaissait difficile de maîtriser le foncier et de construire la même année.

C'était sans compter sur l'aide de l'Etablissement Public Foncier qui nous a permis de débloquer cette situation.

Nous avons sollicité un portage par l'EPF qui a été chargé de procéder aux (sévères) négociations.

Après accord de toutes les parties, nous avons ensuite signé une convention qui a fixé les conditions et les modalités du portage.

L'EPF s'est porté acquéreur du terrain en 2016 avec une durée de portage de 4 années (possible extension jusqu'à 14 années!).

En 2017, nous avons décidé de restaurer notre ancienne mairie, car le projet était moins onéreux qu'une construction nouvelle, mais nous avons tenu à conserver le terrain acquis par l'EPF, terrain sur lequel nous avons d'autres idées de construction.

Cette année, nous avons l'intention de demander la rétrocession de ce terrain car nos finances nous le permettent.

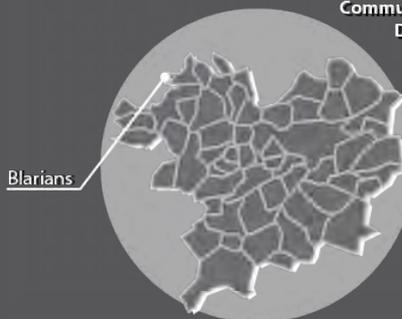
Sans l'aide de l'EPF, nous n'aurions jamais pu faire de tels projets. Un grand merci à toute l'équipe!

Description du projet :

La mairie de la commune de BLARIANS est en état vétuste et son tènement foncier ne permet pas de procéder à la mise aux normes et à son agrandissement.

La commune a donc décidé de la relocaliser au cœur du village. Un terrain constructible a été identifié, qui permet la construction de la nouvelle mairie et la création de quelques places de parking (places dédiées et identifiées qui faisaient défaut auparavant).

L'EPF Doubs BFC a été sollicité pour contacter l'indivision propriétaire du terrain et mener les négociations d'acquisition sur la base de l'évaluation de France Domaine. Ce portage par l'EPF devait permettre à la commune de conduire son projet de construction sans précipitation et de monter son dossier de financement de cet investissement sereinement.

Acquisition EPF ;
Source : EPF Doubs BFCCommunauté de Communes
Doubs Baumois

Doubs
Baumois
Communauté de communes



Acquisition EPF ;
Source : EPF Doubs BFC

OPERATION : Acquisition de terrain en centre bourg pour espace public

COMMUNE : Vieilley



*Madame Christiane ZOBENBULLER,
Maire de Vieilley*

EQUIPEMENTS PUBLICS

Description du projet :

La commune de VIEILLEY, dans sa volonté d'aménagement des espaces publics a identifié une parcelle de terrain située au cœur du village, à proximité de la mairie et de l'église.

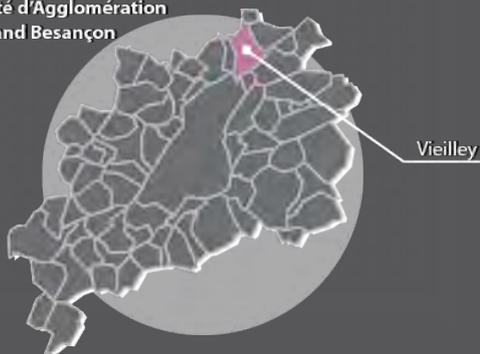
L'EPF a été mandaté pour prendre contact avec le propriétaire et mener les négociations d'acquisition.

Dès la cession réalisée, la parcelle a été mise à la disposition de la commune afin que celle-ci réalise les pré-aménagements prévus (square municipal et aire de jeux)

Témoignage :

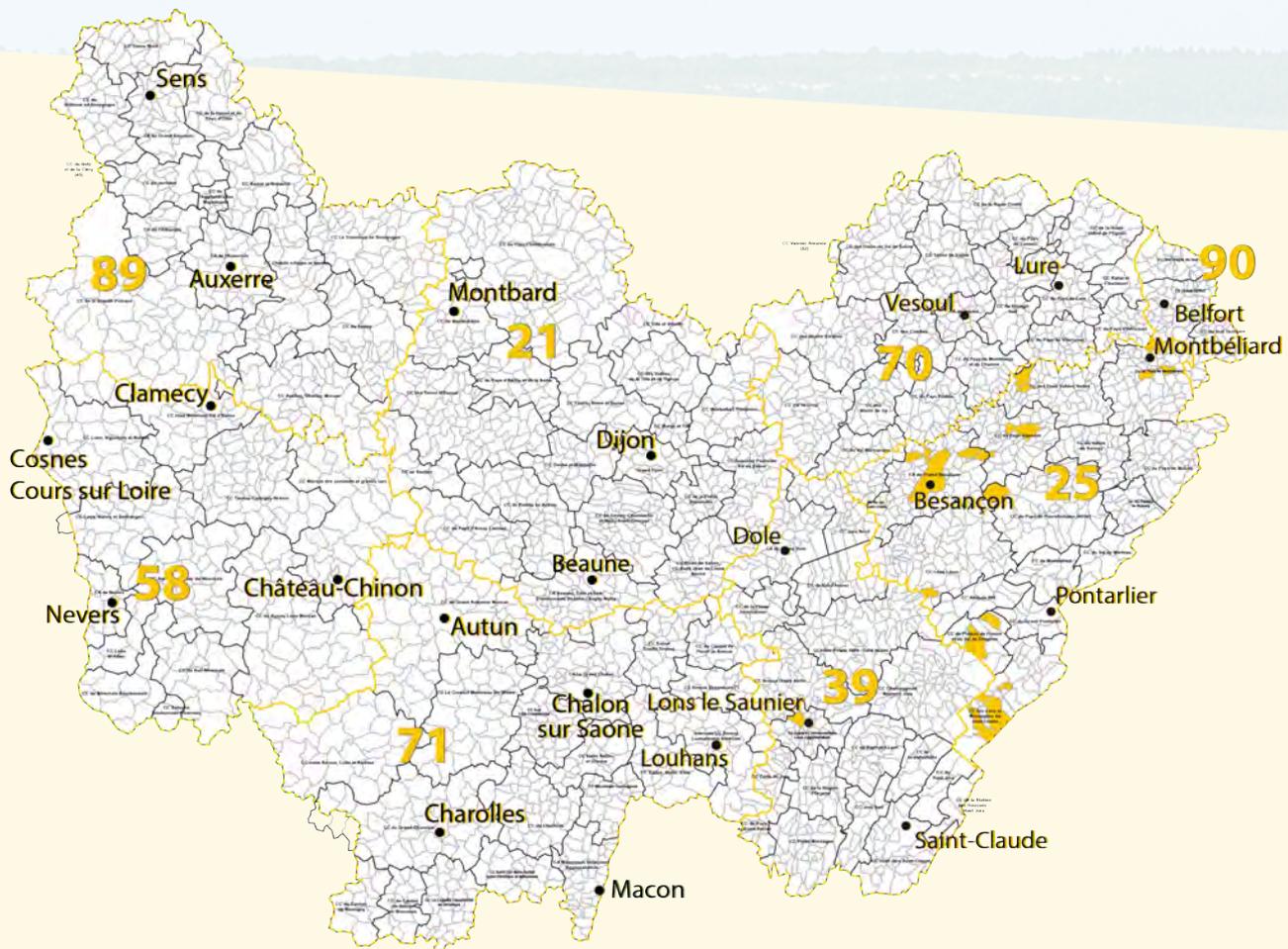
«Le PLU de la commune de Vieilley avait inscrit un emplacement réservé en coeur de village pour espace public. Une parcelle de cet emplacement réservé a été mise en vente. Devant l'obligation de l'acquérir dans les meilleurs délais, la commune, qui n'avait pas budgétisé cette dépense, a demandé le portage de cette opération à l'EPF qui s'est substitué à notre collectivité en prenant en charge toutes les démarches nécessaires, notamment les négociations avec le vendeur, les transactions notariales et financières».

Communauté d'Agglomération
du Grand Besançon



Opérations identifiées

Axe Espaces agricoles naturels
ou de loisirs
2007-2017 ←

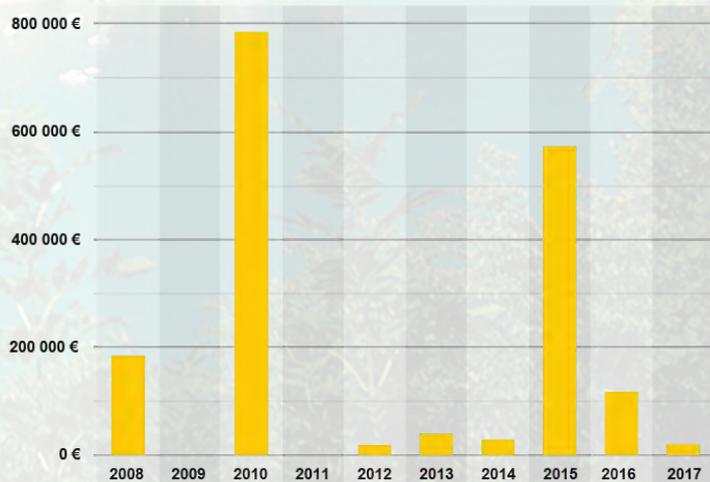


- Opérations d'espaces agricoles naturels ou de loisirs
- Limites départementales
- Limites communales

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

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

Biens en portage depuis la création de l'EPF ←



■ Montant des acquisitions réalisées dans l'axe Espaces agricoles naturels ou de loisirs

COMMUNE : FRASNE

OPERATION : Acquisition ancienne Chapelle

*Monsieur Philippe ALPY,
Maire de Frasne*



Témoignage :

Une jolie chapelle érigée en bordure d'un remarquable plan d'eau, site emblématique de notre commune.

Un propriétaire très éloigné géographiquement, ne pouvant ni entretenir, ni préserver et mettre en valeur ce bien.

Une opportunité pour la commune de reprendre ce patrimoine bâti, historique et religieux qui se dégrade et d'y aménager un espace de répit au bord de l'eau en tenant compte des contraintes liées à sa situation en zone naturelle protégée.

Autant d'éléments qui nous ont amenés à solliciter l'EPF pour un portage foncier, de mener à bien les négociations et purger le risque de dépossession du bien par une héritière réservataire introuvable.



*Chapelle, acquisition EPF ;
Source : EPF Doubs BFC*

Description du projet :

La commune de FRASNE a sollicité l'EPF afin de négocier l'acquisition d'une ancienne chapelle désacralisée située sur une berge du principal étang de la commune.

Suite à l'estimation réalisée par France Domaine, l'EPF a pris contact avec le propriétaire, négocié le montant de la vente, pour conclure favorablement cette cession.

Cette chapelle idéalement située, devrait à terme, accueillir randonneurs et observateurs d'une faune locale particulièrement riche sur ce site.





Exploitation agricole ;
Source : GAEC du Champ Libre



COMMUNE : Baume les Dames

OPERATION : Grosbois - Acquisition exploitation agricole

Monsieur Arnaud MARTHEY,
Maire de Baume les Dames

Description du projet :

Dans le cadre de la réalisation d'un vaste programme d'aménagement urbain situé à l'ouest de son agglomération et regroupant sur une trentaine d'hectares un nouveau centre commercial et un lotissement à usage d'habitat, la ville de BAUME LES DAMES a souhaité pouvoir compenser les deux exploitations agricoles impactées par ce projet en leur proposant du foncier qui se libérait sur la commune voisine de GROSBOIS.

L'EPF a ainsi été mandaté pour conduire, en partenariat avec la SAFER, les opérations de compensation sous forme d'échange ou d'indemnisation et a ainsi acquis la partie d'une exploitation agricole qui était à céder.

La libération des terrains cultivés a été négociée à l'amiable, auprès des deux exploitations agricoles en place, tout en étant maintenues dans les lieux, dans le cadre de convention d'occupation précaire, jusqu'au changement de destination effective des terrains

Alors que l'une de ces deux exploitations agricoles a pu être compensée en surface, l'autre exploitation a préféré recevoir une indemnité d'éviction et la maîtrise des terrains nécessaires à l'opération conduite par la ville de Baume s'est ainsi concrétisée dans les délais prévus.

Le solde de la propriété détenu en portage par l'EPF a par ailleurs permis l'installation de jeunes maraichers, avec le concours de la SAFER.

Communauté de Communes
Doubs Baumois



Grosbois

Témoignage :

L'opération « Ferme de Grosbois » a été réalisée via l'EPF par la commune de Baume Les Dames et avec l'appui de la SAFER. Elle est destinée à compenser la perte de foncier agricole des exploitants locaux suite à la mise en œuvre d'opération de développement économique et d'habitat sur deux secteurs du territoire communal.

Ainsi, les bâtiments agricoles et 5 ha de foncier d'une ferme située dans le village voisin ont été acquis puis cédés à 3 jeunes agriculteurs, en vue de créer une exploitation maraîchère labellisée bio.

Le GAEC du Champ libre est composé de trois maraîchers en production biologique. C'est après avoir testé leur activité de maraîchage dans l'espace test agricole de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, qu'ils ont trouvé des terrains propres à la culture maraîchère sur Grosbois. L'accompagnement de l'espace test leur a permis de développer un partenariat avec l'AMAP des Terriens située à Besançon. Leur vente est uniquement directe : AMAP, paniers en gare de Baume les Dames, vente à la ferme, vente à des restaurateurs... Leur production est diversifiée et de saison : pommes de terre, courges, poireaux, carottes, navets, salades, tomates, courgette, poivrons, etc. Ils travaillent entre autres des variétés anciennes. Il est à noter, que pour proposer une gamme diversifiée à leur clientèle, ils se sont associés avec d'autres producteurs/transformateurs du territoire, qui peuvent vendre leurs produits en dépôt-vente à la ferme : bière artisanale « l'Araignée » produite à Grosbois, produits laitiers de vache et de chèvre, viande de veau, de porc et de cabri en saison, pains fabriqués par un paysan-boulangier, tisanes.



COMMUNE : Besançon

OPERATION : Quartier des Vaïtes



Les Vaïtes, acquisition EPF ;
Source : Marc Perrey

La Ville de Besançon a souhaité maîtriser le foncier du quartier des Vaïtes afin d'envisager la création d'un éco quartier capable de proposer des logements diversifiés en terme de formes et de prix et répondre à une large demande. Le projet s'étend sur environ 23 hectares dont environ 8.8 hectares sont en portage par l'EPF suite aux acquisitions réalisées auprès de 14 propriétaires.

Ce projet, qui bénéficie déjà de deux arrêts de Tramway, devrait accueillir à terme une école, une crèche, une salle de quartier, 2 aires de jeux, 2000m² de commerces et services, 1150 logements pour tous et 6 hectares de parc.

La Ville de Besançon a désigné SPL Territoire 25 comme aménageur de l'éco quartier et a sollicité la rétrocession d'une partie des parcelles en portage. SPL territoire 25 a acquis auprès de l'EPF une première emprise foncière le 12 décembre 2017.

Sur cette première emprise sont prévus des travaux de profilage des ouvrages de gestion des eaux pluviales de la bande verte, le renforcement des réseaux publics, la rectification de l'alignement du Chemin du Vernois et un maillage de voiries secondaires. Les premiers lots seront commercialisés aux promoteurs qui réaliseront le programme de logements prévu à la ZAC.

Le quartier des Vaïtes n'en est qu'à ses prémices, et vous pouvez suivre son évolution sur le site www.les-vaïtes.fr.



Légende ; Source : SPL « Territoire 25 »



Plan masse ;
Source : Maître d'œuvre BEJ

COMMUNE : Tarcenay
OPERATION : Acquisition ancienne ferme

Communauté de Communes
Loue Lison



Tarcenay

La commune de Tarcenay a sollicité l'EPF en juin 2014 dans l'axe renouvellement urbain afin de maîtriser le foncier sur sa commune. Elle envisageait de réaliser un accueil périscolaire et/ou une crèche.

L'EPF a acquis le bien par acte du 15 juillet 2015 pour un montant de 200 000 euros.

La commune a dû adapter son projet durant le portage par l'EPF et a décidé de créer un espace ludique.

Cet espace Ludique sera inter-générationnel avec un terrain multisports (City-stade) agrémenté de deux anneaux de course à pieds, d'une aire de jeux pour les enfants et d'un terrain de pétanque.

Un aménagement global avec des allées, des bancs, une table de pique-nique complétera ces équipements.

L'emplacement est stratégique pour la commune car l'installation sera implantée en face de l'école maternelle et au-dessus du centre périscolaire sur un terrain de 2000 m².

L'équipement répondra à plusieurs objectifs, il doit permettre :

- aux enfants et aux adolescents du village de disposer d'un équipement sportif multi-activités au centre du village,
- aux enseignants de l'Ecole Intercommunale de proposer des activités sportives à leurs élèves au plus près des classes,
- au Centre Périscolaire de proposer des activités sportives pour les plus grands et une aire de jeux pour les plus petits au plus près du centre.

Cet espace aura vocation à favoriser la mixité intergénérationnelle ; en effet, les personnes âgées, les retraités, pourront disposer d'un terrain de pétanque et de bancs à côté du terrain multisports et de l'aire de jeux.

Le portage par l'EPF aura permis à la commune de constituer son dossier et d'anticiper les financements ; la rétrocession a eu lieu fin 2017 et les travaux de cet Espace Ludique ont pu démarrer en février 2018.



Projet de la commune ; Source : Linky-Sport

COMMUNE : Saint-Hippolyte

OPERATION : Rénovation bâti centre bourg

Communauté de Communes
du Pays de Maîche



La maison Prelot ;
Source SOLIHA

En 2009, la commune de Saint Hippolyte a fait appel à l'EPF dans l'objectif d'acquérir la maison PRELOT, bâtiment de caractère datant de la fin du 19ème siècle.

Il s'agit d'une propriété constituée de deux entités, composée de plusieurs logements locatifs vacants et située en plein centre bourg de la commune, Petite Cité Comtoise de Caractère.

La commune, qui souhaitait pour ce lieu un projet d'intérêt patrimonial, énergétique et de services à la population aujourd'hui inexistant ou inadaptés, en a obtenu la maîtrise foncière par l'intermédiaire de l'EPF en avril 2011. L'EPF a signé 2 actes auprès des différents propriétaires afin de maîtriser ce bien.

En 2016 a eu lieu la rétrocession au profit de la commune qui a confié le projet à SOLIHA pour réhabiliter cette bâtisse en locaux périscolaires, accueil petite enfance et bibliothèque médiathèque.



Projet d'aménagement ; Source : SOLIHA



Acquisition EPF, rue des Sources
Source : EPF Doubs BFC

COMMUNE : Valentigney
OPERATION : Redynamisation centre-ville



En 2008, dans le cadre de son programme de redynamisation de son centre-ville, les élus de Valentigney ont sollicité l'EPF afin d'acquérir une propriété située au centre de la commune. La ville envisageait de maîtriser ce bien dans le but d'y réaliser des logements.

Il s'agissait d'une maison en copropriété dont la commune était déjà en partie propriétaire. En effet, La commune a acquis 2 appartements en exerçant son droit de préemption urbain.

Les acquisitions des autres lots, libres de toute occupation, se sont faites en 2009 par l'intermédiaire de l'EPF, permettant ainsi de conforter le développement urbain au sein du tissu existant.

En 2016 la mairie de Valentigney a souhaité voir ce bien rétrocédé à son profit. Elle l'a par la suite revendu à la société Néolia qui entend créer 22 logements sociaux et les places de parkings associés, à la place des bâtiments existants.



Axonométrie, Rue des Glaces ; Source : NEOLIA

Les interventions « sans portage » en 2017

Pour rappel, l'Agence foncière a été créée le 12 décembre 1989 à l'initiative du Département du Doubs pour l'assister dans l'exercice des missions dont il est investi par l'article L. 3213-1 du code général des collectivités territoriales. C'est un outil au service de la politique départementale, mais également au service du bloc communal.

Pour le Département, elle assurait les négociations foncières essentiellement dans le domaine routier. Elle assurait également le porter-à-connaissance des politiques publiques du Département en tant que personne publique associée dans la révision ou l'élaboration des documents d'urbanisme.

Auprès du bloc communal, elle conseillait et assistait gratuitement les communes et leurs groupements pour leurs questions foncières et d'aménagement.

L'Agence pouvait également réaliser des missions au profit de tout organisme public ou parapublic visant à faciliter la résolution de tout problème inhérent à l'aménagement du territoire des départements de Franche-Comté.

Dès sa création en 2007, l'EPF a pris appui sur l'Agence foncière comme support organisationnel et de fonctionnement, les compétences détenues par l'Agence permettant à l'EPF de mener à bien les négociations et les acquisitions foncières qui lui sont commanditées par ses membres.

Du fait du développement de l'EPF à l'échelle régionale, d'une part, et de la volonté du Département de reprendre en direct les missions qui lui sont dévolues d'autre part, l'Agence foncière a été dissoute par décision de son assemblée générale extraordinaire le 29/9/17.

Le conseil foncier délivré par l'Agence foncière aux communes du Doubs et du Jura, hors prestations de l'EPF, est désormais assuré, par l'EPF, avec une aide financière des Départements du Doubs, du Jura et des Agglomérations du Doubs.



Mathay, acquisition EPF pour espace de détente et de loisirs ; Source : EPF Doubs BFC

Quelques données-cadre sur l'activité « sans portage »

Dossiers au 31/12/2017 ←



Département du Doubs

D'un point de vue quantitatif, au 31 décembre 2017, l'on dénombrait 262 nouveaux dossiers ouverts depuis le début de l'année (dont 37 sont clos depuis), soit une moyenne de 22 par mois.

A cette même date, le nombre de dossiers actifs portait sur 1302 opérations.

D'un point de vue qualitatif, les 262 opérations engagées en 2017 se répartissent ainsi :

- 49 pour le compte des communes et leurs groupements ;
- 42 pour le compte du département (dont urbanisme) ;
- pour information, 171 pour le compte de l'EPF (dossiers « avec portage »)

L'activité observée sur l'année se caractérise par un nombre de nouveaux dossiers proche de l'année précédente :

- 77,5 % des demandes des communes et EPCI consacrées aux acquisitions foncières,
- 12,6 % des dossiers qui relèvent du suivi et de l'évolution des documents d'urbanisme pour le compte des communes et du département.

Les documents d'urbanisme

En 2017, l'établissement a poursuivi le rôle de représentant des services du Département du Doubs dans les procédures d'urbanisme auprès des communes et groupements de communes.

“ Une implication dans 142 procédures d'urbanisme ”

Les collectivités du département ont été particulièrement actives dans ce domaine ; cette activité a été soutenue avec le suivi sur 122 collectivités :

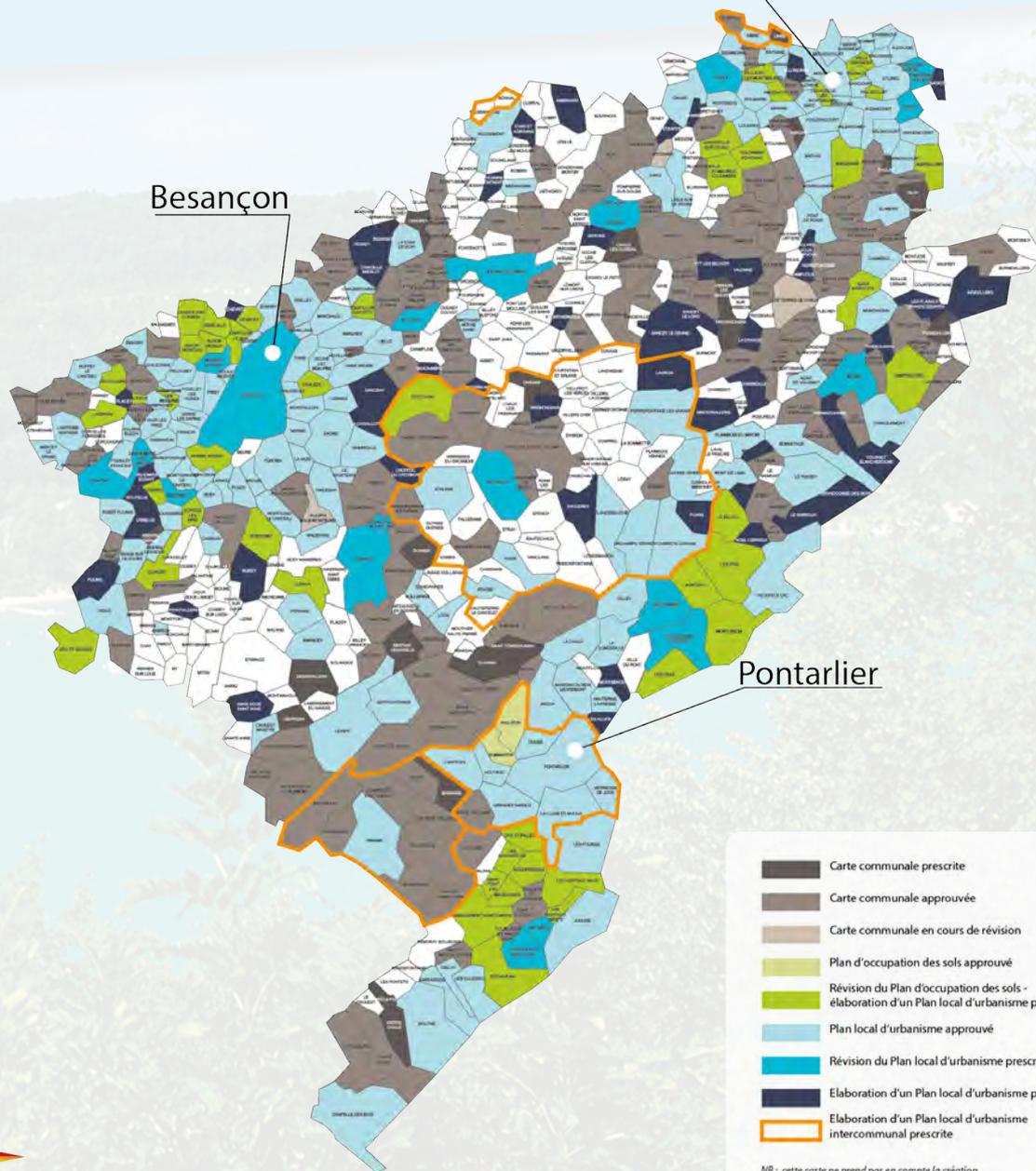
- de procédures d'élaboration ou d'évolution de Plans locaux d'urbanisme (sur 116 communes et intercommunalités) ;
- de procédures d'élaboration et révision de cartes communales (sur 6 communes) ;
- de procédures d'élaboration de Schémas de Cohérence Territoriale (sur 5 territoires).

L'établissement a préparé l'avis du Département sur le Règlement Local de Publicité de Chatillon-le-Duc.

L'EPF a par ailleurs été associé :

- à la réunion de présentation du PADD du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Salins ;
- aux groupes de travail « Logement », dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes des Vosges du Sud ;
- à la réunion de présentation du PADD du PLUi de la Communauté de Communes Haut-Jura Arcade. Par ailleurs, l'établissement a poursuivi le travail engagé en 2011, par le Conseil départemental du Doubs et l'Etat (Direction départementale des territoires) en faveur de la gestion économe de l'espace, ceci au travers de :
 - la participation à la mise en œuvre d'un observatoire départemental de la consommation de l'espace, en partenariat avec l'Etat (Direction départementale des territoires) et la Chambre Interdépartementale d'Agriculture du Doubs et du Territoire de Belfort, les Agences d'urbanisme, la SAFER, dans le cadre de la charte de Gestion Économe de l'Espace,
 - la participation à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) où 76 demandes d'autorisation d'urbanisme et 39 documents d'urbanisme ont été examinés.

Au-delà de la mission strictement liée aux documents d'urbanisme, l'établissement a apporté son concours juridique dans le domaine foncier et en matière d'urbanisme réglementaire et opérationnel aux collectivités territoriales qui sont confrontées à des questions aussi diverses que le classement de la voirie, la cession, l'occupation des terrains, les biens vacants et sans maîtres, les immeubles menaçant ruine, le risque pénal lors de l'achat ou de la vente d'immeuble, les droits de préemptions...



-  Carte communale prescrite
-  Carte communale approuvée
-  Carte communale en cours de révision
-  Plan d'occupation des sols approuvé
-  Révision du Plan d'occupation des sols - élaboration d'un Plan local d'urbanisme prescrite
-  Plan local d'urbanisme approuvé
-  Révision du Plan local d'urbanisme prescrite
-  Elaboration d'un Plan local d'urbanisme prescrite
-  Elaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal prescrite

NB : cette carte ne prend pas en compte la création de communes nouvelles à compter du 1er janvier 2016



Maîtriser les terrains

Le cœur du métier de l'Agence Foncière, désormais repris par l'EPF, résidait dans cette action qui l'a conduit à rechercher, pour le compte de la collectivité, la maîtrise des terrains.

Les formes peuvent en être variées : acquisitions bien sûr, mais aussi échanges ou conventions.

Concrètement, les interventions de l'établissement se sont traduites par la mise en œuvre de démarches de négociation foncière auprès des propriétaires et des locataires, aboutissant pour presque 100% d'entre elles à des accords amiables.

Elles ont porté essentiellement sur des acquisitions avec, pour objectifs, la réalisation d'opérations d'habitat, la création de zone d'activités, la gestion de la voirie et des réseaux, et autres besoins plus spécifiques (salle des fêtes, station de traitement des eaux usées, école, aménagement de place publique, cimetière, aménagements hydrauliques, ...).

" 16 promesses de vente et 5 conventions, concernant 58 propriétaires et 4 exploitants, obtenues en 2017 "



**Voujaucourt, acquisition jardins familiaux ;
Source : EPF Doubs BFC**



**Fourbanne, Acquisition pour aménagement centre-bourg ;
Source : EPF Doubs BFC**



**Feschés le Chatel, acquisition rue des Grands Champs,
Source : EPF Doubs BFC**



Aubonne, RD41, piquetage de l'emprise ;
Source : EPF Doubs BFC



Colombier-Fontaine, RD126, emprise pour véloroute
en bordure de voirie ; Source : EPF Doubs BFC



Gondenans-Montby, RD50, régularisation foncière ;
Source : EPF Doubs BFC

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

- au Département pour les acquisitions foncières pour le réseau départemental Grâce à une procédure parfaitement coordonnée avec la direction des routes du Conseil départemental, et plus particulièrement les STA, les géomètres et l'établissement, 7 opérations ont été traitées par l'organisation de réunions en mairie et/ou contacts pris avec les propriétaires absents lors de ces dernières. Ces rencontres ont permis au Conseil départemental de recueillir 11 promesses de vente représentant 22 propriétaires réels ainsi que 6 bordereaux d'indemnités de clôtures et d'évictions.

De plus, au cours de cette même année :

- 12 dossiers ont été adressés aux notaires en vue de l'établissement d'actes authentiques ;
 - 18 actes ont été signés ;
 - 15 paiements ont été préparés.
- L'établissement est par ailleurs intervenu, dans le cadre de la gestion de délaisés routiers et de rétrocession d'emprises non affectées, en lien avec la Direction des Routes et des Infrastructures et les STA.
- au Département dans le cadre de l'aménagement de la véloroute
En vue de la réalisation d'un futur tronçon de l'Eurovéloroute sur les communes

de Colombier Fontaine et Etouvans, l'établissement a engagé des démarches d'acquisition amiable auprès de deux propriétaires d'emprises de terrain sur la commune de Colombier-Fontaine ; ces démarches pourraient aboutir en 2018 parallèlement à la mise à l'enquête préalable à la DUP de ce projet.

- aux Communes et groupements de Communes

ACQUISITIONS COMPLEMENTAIRES B.H.N.S (hors DUP): Dans la poursuite de l'opération conduite par l'EPF depuis 2013 sur le projet de BHNS du Pays de Montbéliard, l'Agence Foncière a participé en 2017 à plusieurs réunions techniques avec les services de PMA dans le cadre de projets d'acquisitions d'emprises complémentaires à réaliser sur les communes de Montbéliard et Grand-Charmont, non prévues à l'origine du projet, donc hors DUP, mais nécessaires à la bonne fonctionnalité du BHNS (aire d'arrêt de bus, virages à redresser ou voirie à sécuriser,...); l'établissement a ainsi poursuivi les investigations engagées en 2016 en direction de 12 emprises de parcelles situées sur la commune de GRAND-CHARMONT en bordure de la rue du stade. Suite à plusieurs réunions avec les services technique de PMA et la ville de Grand-Charmont, l'établissement a pu recueillir la moitié des accords nécessaires. Les démarches menées avec les propriétaires se poursuivront en 2018 en fonction des décisions d'acquisition prises par PMA et la ville de GRAND-CHARMONT.



Valentigney, acquisition BHNS ;
Source : EPF Doubs BFC



Exincourt, acquisition BHNS ;
Source : EPF Doubs BFC



Grand Charmont, Rue du Stade,
Source : EPF Doubs BFC



Brères, acquisition bâtiment;
Source : EPF Doubs BFC



Avoudrey, implantation entreprise SIS ;
Source : EPF Doubs BFC



Feschtes le Chatel, avant et durant les travaux;
Source : EPF Doubs BFC

BRERES : En plus d'une assistance donnée à la commune afin que celle-ci puisse se porter acquéreur d'un bâti dans le cadre de la sécurisation d'un carrefour en vue de le rénover, la commune de BRERES a souhaité être accompagnée afin de sécuriser un abord de voirie communale en sortie de bourg.

AVOUDREY : Assistance pour implantation nouvelle entreprise
Concrétisation, en 2017, de la maîtrise foncière nécessaire à l'extension de la zone d'activités intercommunale afin d'accueillir le développement de l'entreprise SIS (400 emplois à terme). Pour ce faire, l'établissement a accompagné la commune d'Avoudrey dans les négociations d'acquisitions et d'échanges fonciers avec les exploitations agricoles concernées.

FESCHES LE CHATEL/PMA - REMEAN-DRAGE DE LA FESCHOTTE : PMA a confié en 2015 à l'Agence foncière une mission de négociation.
L'établissement avait recueilli en 2015 et 2016 plusieurs accords de cessions d'emprises nécessaires au reméandrage du ruisseau «La Feschotte», de sa confluence avec l'Allan jusqu' à la route de Meziré.
L'établissement a poursuivi en 2017 ses démarches d'acquisition amiable après ajustement des superficies d'emprise nécessaires aux travaux.

2 promesses de vente, une promesse d'échange et une convention portant autorisation de passage temporaire ont ainsi été contractées, permettant la réalisation des travaux sur l'ensemble du linéaire

- aux Syndicats mixtes

Acquisitions foncières pour programme d'aménagements et de gestion du ruisseau de la Morte pour le compte du Syndicat Mixte des milieux aquatiques du Haut Doubs et de la Loue sur la commune de LA CLUSE-ET-MIJOUX.

SMAIBO ; Zone de l'échange ; CHEMAUDIN/VAUX LES PRES : l'établissement ayant repris en 2015, à la demande du Syndicat Mixte de l'Aire Industrielle de Besançon Ouest et de la SEDD, les négociations engagées en l'an 2000 sur la zone dite de l'Echange, a recueilli en 2017 la dernière promesse de vente nécessaire à cet aménagement.

Conventions de passages ou d'occupations temporaires

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

A titre d'exemple :

Réseau assainissement lotissement «La Caborde» pour le compte de Pouilley-les-Vignes

Reméandrage de la Feschotte, autorisation de passage, commune de Fesches-le-Châtel



Pouilley les Vignes, La Caborde;
Source : EPF Doubs BFC



Pouilley les Vignes, La Caborde;
Source : EPF Doubs BFC



Fesches le Chatel, Reméandrage de la Feschotte,
autorisation de passage ; Source :

Expropriation

La maîtrise de terrains s'accompagne de plus en plus de l'utilisation de procédures lorsque les limites de la négociation sont atteintes ou lorsque tout simplement les textes l'imposent. L'expropriation est une procédure par laquelle la collectivité, dans un but d'intérêt général, peut obliger une personne à lui céder son bien immobilier moyennant «une juste et préalable indemnité». Cette procédure n'est utilisée que si la collectivité et le propriétaire ne sont pas parvenus ensemble à un accord.

L'établissement a apporté son concours dans le cadre de procédures engagées pour :

- la création d'une section de véloroute entre les communes d'Appenans et de l'Isle-sur-le-Doubs et également celle comprise entre Dampierre-sur-le-Doubs et Colombier-Fontaine pour le compte du département*
- l'acquisition d'une parcelle pour le stationnement et l'accessibilité de la salle communale sur la commune de Pelousey*
- l'acquisition de terrains pour l'élargissement de la rue de la gare pour la commune de La Longeville*
- l'acquisition d'une parcelle pour l'élargissement de la rue de la mairie sur la commune de Provenchère*

Etudes de faisabilité

Qu'ils soient la conséquence de réflexions d'ensemble ou non, les projets publics nécessitent une phase exploratoire essentielle. Les études d'opportunité ou de faisabilité doivent confronter les données foncières aux exigences urbanistiques, financières, environnementales et techniques. Cette phase essentielle à la réussite des projets a vu l'implication substantielle de l'Agence Foncière, au travers des contributions apportées aux collectivités dans le cadre de leur réflexion sur l'émergence de nouveaux quartiers (LES FINS, ETOUVANS), l'implantation ou la restructuration de sites d'activités (MAICHE, JOUGNE).

Depuis 1995, l'Agence Foncière du Doubs puis l'EPF, s'est impliquée dans le recensement des disponibilités foncières et immobilières à usage d'activités industrielles ou tertiaires hors commerces, afin de répondre aux demandes des chefs d'entreprises intéressés par une installation ou en quête de nouveaux bâtiments. Cette implication s'est manifestée en 2017 dans le cadre du partenariat renouvelé avec l'Agence Régionale de Développement avec la mise à jour, pour le territoire du Doubs, de l'Atlas des parcs d'activités présents dans la région.

Protection des captages

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

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

l'établissement est intervenue pour :

- d'une part, une expertise des impacts sur le foncier et l'urbanisme lors des réunions et sur les dossiers techniques,
- d'autre part, une assistance aux collectivités, en vue de l'estimation des terrains et des indemnités agricoles avec le service des Domaines, l'acquisition des terrains, à l'amiable ou par procédure d'expropriation, la notification aux propriétaires de parcelles situées dans les périmètres des arrêtés préfectoraux d'ouverture d'enquête publique et de déclaration d'utilité publique.

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

En 2017, l'établissement est intervenu sur les dossiers « protection des captages » qui ont concerné 28 collectivités pour 53 points de captages. Cette année, 24 captages appartenant à 12 collectivités ont été protégés officiellement par une déclaration d'utilité publique (DUP).



Sombacour, Captage Gos Rein;
Source : EPF Doubs BFC



Longeville Mont d'Or, coloration dans un ouvrage de captage ; Source : EPF Doubs BFC



Longeville Mont d'Or, réservoir ;
Source : EPF Doubs BFC

Département du Jura



Vouglans, Petites Eaux ;
Source : CDT



Vendanges ;
Source : Conseil Départemental 39



Lons le Saunier, place de la Liberté
Source : Phovoir.fr

La maîtrise foncière constitue le domaine majeur de l'intervention de l'établissement auprès des collectivités.

Par conséquent, l'action de l'établissement en ce sens a été engagée en 2017 sur le territoire du Jura, étant entendu que l'EPF n'intervient dans le Jura que dans le périmètre des EPCI membres de l'EPF et principalement pour les négociations pour le compte de personnes publiques visant la constitution de réserves foncières, projets d'habitat, mise en valeur du milieu naturel, zones d'activités et équipements publics.

L'établissement a apporté son concours dans le cadre de procédures engagées pour trois dossiers d'expropriation pour la commune de Courlans et engage dorénavant des missions d'appui à l'ensemble des communes jurassiennes dont l'EPCI est membre de l'EPF grâce au soutien financier du Département du Jura. L'activité, encore récente sur ce territoire, sera davantage développée dans les mois et années à venir.

Des choix budgétaires qui préparent l'extension de périmètre et une mutualisation des moyens permettant d'apporter l'ensemble de l'ingénierie foncière.

Postes de dépenses et de recettes - 2017 ←

Dépenses		Recettes	
Acquisitions	3 771 176 €	TSE	4 716 120 €
Frais acquisitions	288 073 €	Emprunts	10 000 000 €
Frais financiers	19 706 €	Retrocessions	3 792 492 €
Frais de fonctionnement	427 115 €	Locations	231 340 €
Impôts fonciers	149 954 €	Autres produits (dont frais de portage)	664 916 €
Remboursement emprunts	804 543 €	Report des années antérieures	11 951 896 €
Excédent	26 186 024 €	Fonds de réserve	358 273 €
		Autres immos (créances) et dépôts	327 205 €

En 2017, la taxe spéciale d'équipement a été votée à hauteur de 4,6 M€. Son montant a été déterminé de telle façon qu'il permette l'acquisition des biens par l'EPF au moyen d'au moins 20% de fonds propres sur les quatre années à venir.

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

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

Des instances de décision très actives

6 réunions de l'Assemblée Générale ou du Conseil d'Administration en 2017.

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



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



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



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



Communautés d'agglomération		
Assemblée Générale	Conseil d'Administration	Bureau
ANDRE Jean (PMA)	✓	
BARTHELET Catherine (CAGB)	✓	2ème Vice-Présidente
BODIN Nicolas (CAGB)	✓	
BORCARD Claude (ECLA)	✓	
BOURGEOIS Daniel (ECLA)	✓	
CLAUDEL Philippe (PMA)	✓	
CURIE Pascal (CAGB)	✓	
FROEHLI Patrick (PMA)	✓	
GALLIOT Gérard (CAGB)	✓	
GAVIGNET Bernard (CAGB)	✓	
GRANJON Daniel (PMA)	✓	
HUOT Daniel (CAGB)	✓	
LIME Christophe (CAGB)	✓	
TAILLARD Fabrice (CAGB)	✓	
TIROLE Marc (PMA)	✓	
TYRODE Joseph (PMA)	✓	1er Vice-Président

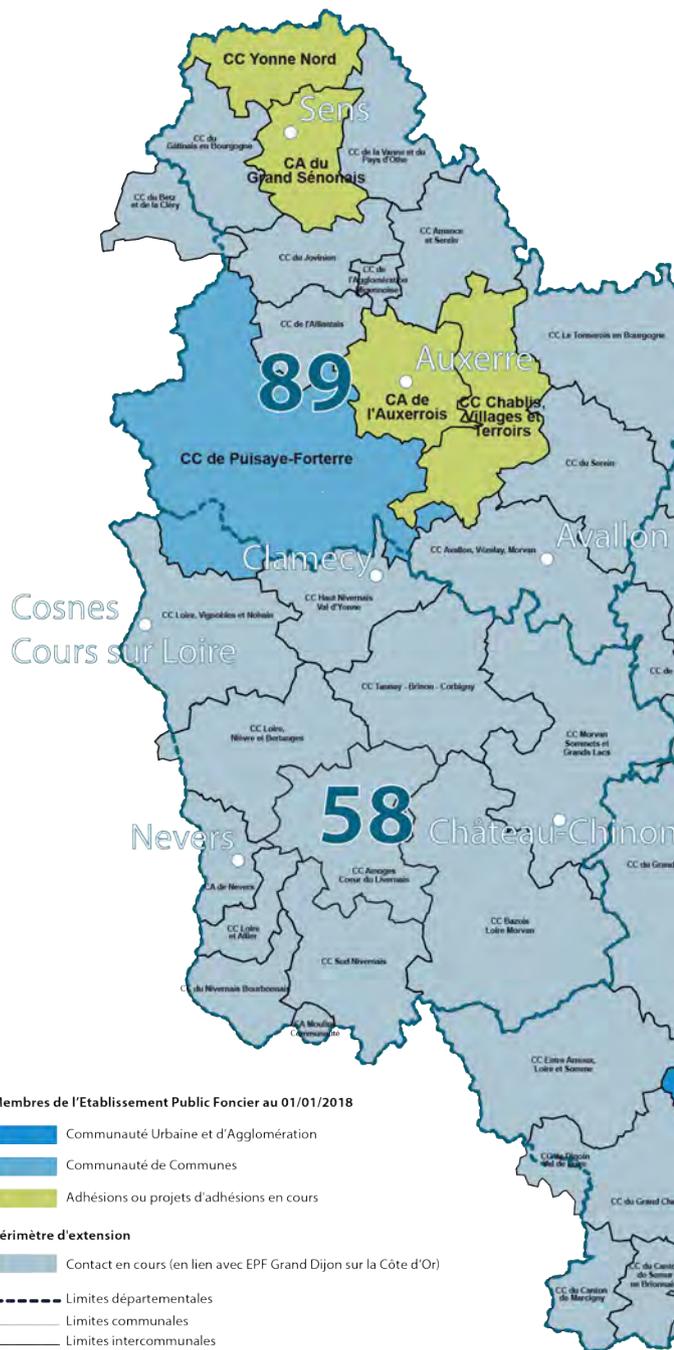
Communautés de communes		
Assemblée Générale	Conseil d'Administration	Bureau
Arbois, Poligny, Salins, Cœur du Jura	✓	
BROCARD Marie-Thérèse	✓	
Deux Vallées Vertes	✓	
ROTH Alain	✓	
Doubs Baumoises	✓	
CHAMPROY Bernard	✓	3ème Vice-Président
Frasne Drugeon	✓	
VIONNET Xavier	✓	
Haut Jura Arcade	✓	
PETIT Laurent	✓	
Lacs et Montagnes du Haut Doubs	✓	
DEQUE Gérard	✓	
Loue-Lison	✓	
PERNIN Daniel	✓	
MOUGIN Gérard	✓	
Montbenoit	✓	
DE GRIBALDI Jacques	✓	
Pays de Maiche	✓	
LIGIER Régis	✓	
Pays de Sancey Belleherbe	✓	
BRAND Christian	✓	
Puisaye Forterre	✓	
RIGAULT Jean-Michel	✓	
BOURGEOIS Florian	✓	
Val de Morteau	✓	
FRIGO Jean-Pierre	✓	

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

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

10 ans après, le périmètre d'intervention de l'EPF s'est à nouveau élargi en 2017 avec l'adhésion des Communautés de communes Lacs et Montagnes du Haut Doubs (Doubs), Pays de Maiche (Doubs), Puisaye-Forterre (Yonne) et de la Communauté Urbaine Creusot-Montceau (Saône-et-Loire) ; à signaler, en 2017, l'adhésion de la Région Bourgogne-Franche-Comté par arrêté du 7/2/17.

Du fait des fusions, extensions ou adhésions d'EPCI, l'EPF couvre désormais une population de 662 900 habitants, pour 16 Communautés urbaines, d'agglomérations ou de communes regroupant 622 communes.



Un partenariat efficace à l'échelle départementale, régionale et nationale.

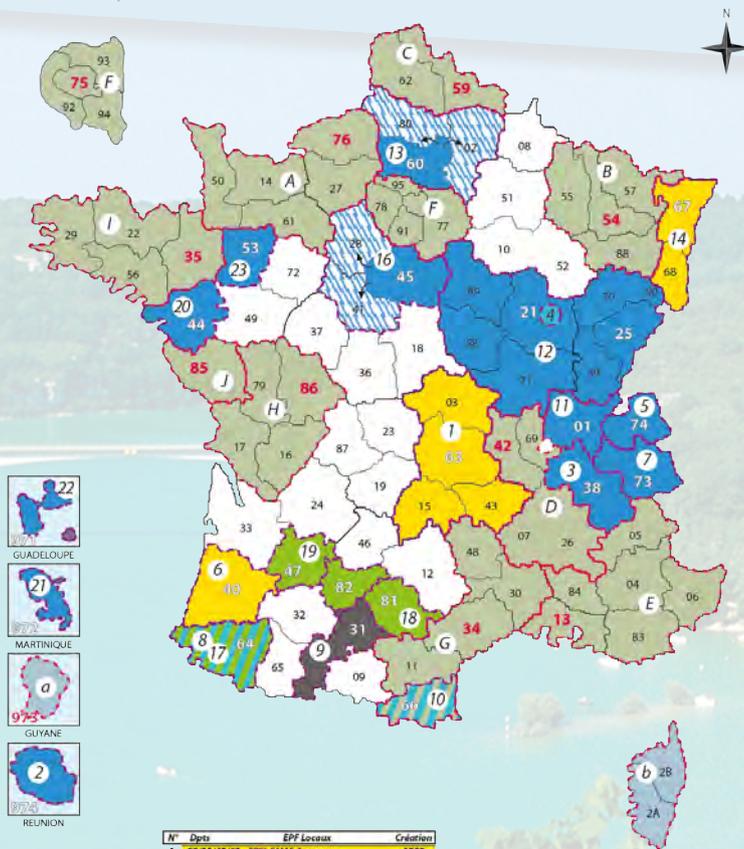
Dans le prolongement de la convention de gestion concertée du foncier entre l'EPF, le Conseil départemental du Doubs, la Chambre d'Agriculture et la SAFER, une convention de partenariat avec la Safer de Bourgogne-Franche-Comté a été signée en 2017.



L'EPF Doubs BFC est par ailleurs membre actif de l'Association des EPF locaux. 12 journées de rencontres ou de formations ont ainsi été organisées en 2017, constituant un apport majeur de références et d'amélioration des pratiques.



Les Etablissements Publics Fonciers en France Janvier 2018



Etablissements Publics Fonciers Locaux

Avocation départementale ou régionale (taux de population couverte)

Extensions en cours

Périmètre d'action élargi

Entre 50 et 75 %

Plus de 75 %

De territoire (population couverte en habitants)

Moins de 250 000 habitants

Entre 250 000 et 500 000 habitants

Plus de 500 000 habitants

N°	Dpts	EPF Localux	Création
1	02/15/43/63	EPFL SMAS Allier/Auvergne	1992
2	074	EPFL Marne	2002
3	38	EPFL Dordogne	2002
4	21	EPFL Côte d'Or	2003
5	74	EPFL Haute-Savoie	2003
6	40	EPFL Landes Foncier	2005
7	72	EPFL Saône	2005
8	68	EPFL Pays Saône	2005
9	91	EPFL Grand Fossé	2006
10	66	EPFL Paysans Méditerranéenne	2006
11	01	EPFL de l'Alin	2006
12	12/25/79/54/59/21/88/90	EPFL Doubs BFC	2007
13	02/46/40	EPFL de l'Oise	2007
14	67/68	EPFL d'Alsace	2007
15	23	EPFL Bourbonnais	2007
16	28/41/45	EPFL Côte de Bronze	2008
17	64	EPFL Béarn Pyrénées	2008
18	81	EPFL Côtes Massicot	2010
19	47	EPFL Agès	2010
20	84	Agence Foncière de Loire Atlantique	2012
21	072	EPFL Martinique	2012
22	971	EPFL Guadeloupe	2012
23	53	EPFL Mayenne	2014

N°	Dpts	EPF d'Etat	Création
A	14/27/50/61/76	EPF Normandie	1968
B	54/55/57/88	EPF Lorraine	1973
C	59/62	EPF Nord-Pas-de-Calais	1990
D	03/24/42/69	EPFRA	1998
E	04/05/06/13/83/84	EPF PACA	2001
F	75/77/78/91/92/93	EPF Île de France	2006
	94/95	fusion en 2015	
G	11/30/34/48/66	EPF Languedoc Roussillon	2008
H	16/17/79/86	EPF Poitou Charentes	2008
I	22/29/35/56	Fonciers de Bretagne	2009
J	85	Autres EPF	2010
N°	Dpts	Autres EPF	Création
a	972	EPF Guyane	1996
b	2A/2B	EPF Corse	2011

■ Périmètre d'intervention des EPF d'Etat
■ Périmètre d'intervention des autres EPF

L'EPF a fêté ses 10 ans à la Saline d'Arc-et-Senans le 23 juin 2017



*Les membres du Conseil d'Administration de l'EPF,
Source : EPF Doubs BFC*



*L'Assemblée générale de l'EPF;
Source : Lionel George, Département 25*

Carrefour des Maires

L'EPF a participé les 5 et 6 octobre 2017 au 6ème Carrefour des Maires, des Élus locaux et des agents territoriaux dont la thématique 2017 était « VILLES ET VILLAGES DE DEMAIN ! »

Le Carrefour des Maires et des Élus est un événement régional pour faire se rencontrer les principaux décideurs publics territoriaux : maires, équipes et conseillers municipaux, conseillers généraux et régionaux, responsables et directeurs de services tant issus des milieux urbains que ruraux. L'objectif était de réunir en un même lieu tous les acteurs concernés en vue de débattre, partager, faire évoluer et mutualiser les pratiques afin d'assurer leur développement.



*Carrefour des Maires ;
Source : EPF Doubs BFC*

L'Établissement Public Foncier a été certifié ISO 9001:2015 par Bureau Veritas à l'occasion de l'audit de transition des 22 et 23 janvier 2018.



Le périmètre de la certification porte sur le conseil et l'assistance dans les domaines de l'ingénierie foncière, ainsi que du portage foncier.

A travers son rapport, l'auditeur a souligné la bonne déclinaison des processus métiers, qui s'appuie sur un Système de Management de la Qualité conforme aux exigences de la version 2015 de la norme ISO 9001, ainsi que la cohérence entre politique qualité, objectifs et cibles.

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

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

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

S'agissant de la dernière enquête de satisfaction, sur les 132 formulaires expédiés, 59 ont été retournés à l'EPF, soit 45 % de réponses pour lesquelles 97 % ont exprimé un niveau « très satisfait » ou « plutôt satisfait ».

L'EPF attache une importance particulière à la satisfaction de ses membres quant à ses interventions de portage. Il procède, en tant que de besoin, à l'adaptation de son règlement d'intervention afin de mieux répondre aux demandes formulées ; ainsi plusieurs modifications ont été apportées au fil des années sur :

- la détermination des conditions de partenariat avec les aménageurs en Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)*
- les modalités de paiement des frais lors d'un portage abrégé*
- les interventions dans le cadre d'expropriation pour réserve foncière ou projet d'aménagement*
- la modification des frais de portage au-delà de 4 ans*
- la mise en conformité législative avec la loi ALUR*
- l'extension du périmètre d'intervention*
- l'augmentation des durées de portage de 8 à 10 ans et à 14 ans*
- la baisse des taux de portage*

Les 5 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 : veille et observation foncière, réalisation d'études de faisabilité, conseil sur le choix des opérateurs ou des procédures d'aménagement, etc.). En outre, il convient également de vérifier l'adéquation entre le projet de la collectivité et le PPI de l'EPF.

Dans un second temps, la collectivité doit constituer un dossier de demande. Par exemple, peuvent être sollicités : une lettre de demande d'intervention avec une description de l'opération projetée, un avis favorable de l'intercommunalité, un plan de situation de l'acquisition projetée, des références cadastrales, le zonage au plan d'urbanisme, etc.

2. Apprécier les conditions de la maîtrise foncière

Les documents fournis par la collectivité et/ou l'exposé de la situation vont permettre de mener une première phase d'expertise et d'étude du projet par l'équipe de l'EPF : vérification de l'adéquation entre le PPI et le projet, analyse des caractéristiques des biens et de la structure des propriétés concernées, examen des dynamiques du marché local, étude des différentes voies d'interventions 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.

3. Négociation et acquisition

Vient ensuite un travail d'état des lieux du foncier : prise de contact avec les propriétaires, relevés d'informations, études de capacité constructive, étude de faisabilité économique, expertise juridique et technique, consultation du service des Domaines pour l'estimation de la valeur vénale des biens à acquérir ou pour avis et validation sur la négociation, etc.

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 œuvre 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.

4. Portage foncier

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

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, requalification des biens, remise aux normes...).

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

5. Rétrocession des biens

Lors de cette dernière phase, l'EPF revend les biens à la collectivité territoriale 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.*

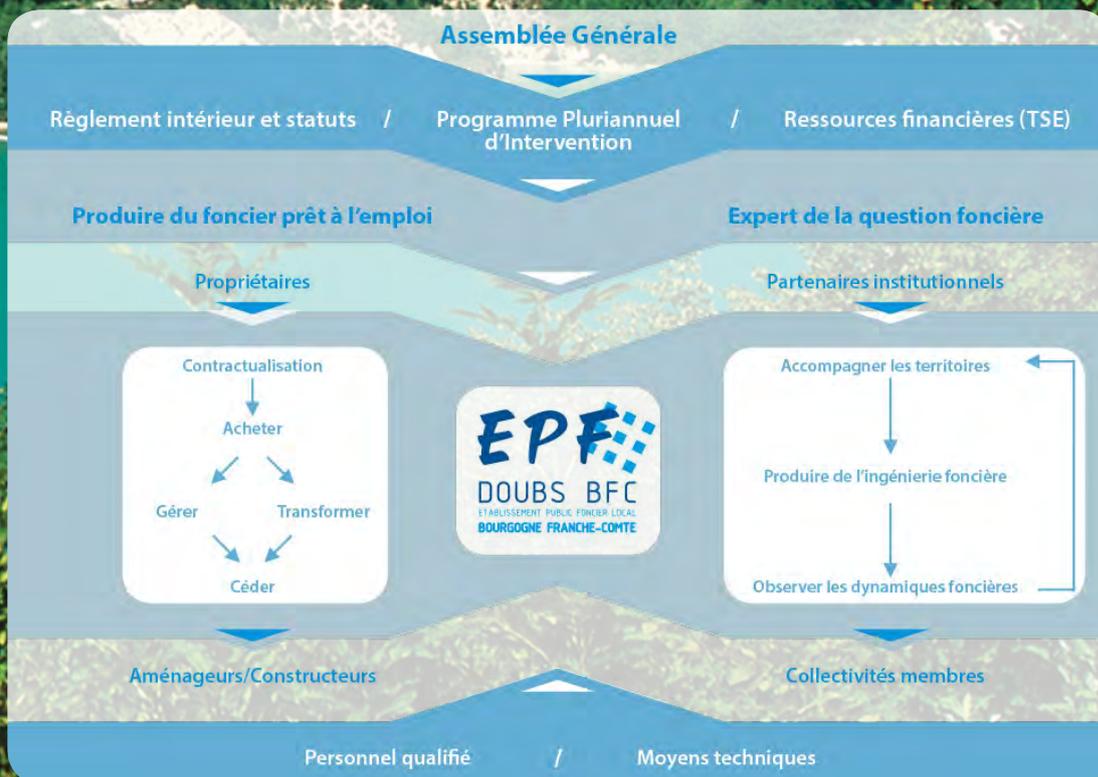
Du prix ainsi défini pourront être déduits :

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

Le portage foncier n'est pas effectué dans le but de réaliser un profit. Les frais de portage couvrent les frais de fonctionnement de l'établissement. 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.

Par ailleurs, la perception des loyers ainsi qu'une bonne gestion des biens permettent encore d'alléger la charge financière sur le bilan global de l'opération.

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.





DOUBS BFC

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE



EPF Doubs BFC

28 rue Mégevand - 25000 BESANCON
Tél : 03 81 82 38 31 - Fax : 03 81 81 84 66
epf@foncier25.fr - www.foncier25.fr