



DOUBS BFC

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2021-2025 PPI

Conformément à l'article L. 324-2-2 du Code de l'urbanisme, l'EPF élabore un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) qui définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre.

Le Conseil d'administration de l'EPF a adopté le 10 décembre 2020 son 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.

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DOUBS BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ**

21 rue Pergaud - 25000 Besançon

Tél. : 0381823831

epf@epfdoubsbfc.fr - www.epfdoubsbfc.fr

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 PPI 2021-2025 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 2021-2025 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 les moyens que l'EPF aura à mettre en œuvre sur les 5 ans à venir.

Par ailleurs, les impacts de la crise incitent au développement d'expérimentations ; ainsi, afin d'apporter des solutions innovantes à ses membres, de nouveaux outils seront déployés par l'EPF : un Office Foncier Solidaire (OFS), des baux de longue durée.

Type d'intervention par axe du PPI ←



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.



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.



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.



ÉQUIPEMENTS PUBLICS

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



ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET DE LOISIRS

Biens participants 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.



OFFICE FONCIER SOLIDAIRE

Apports en fonds propres de l'EPF (subvention de fonctionnement/équilibre et investissements fonciers).

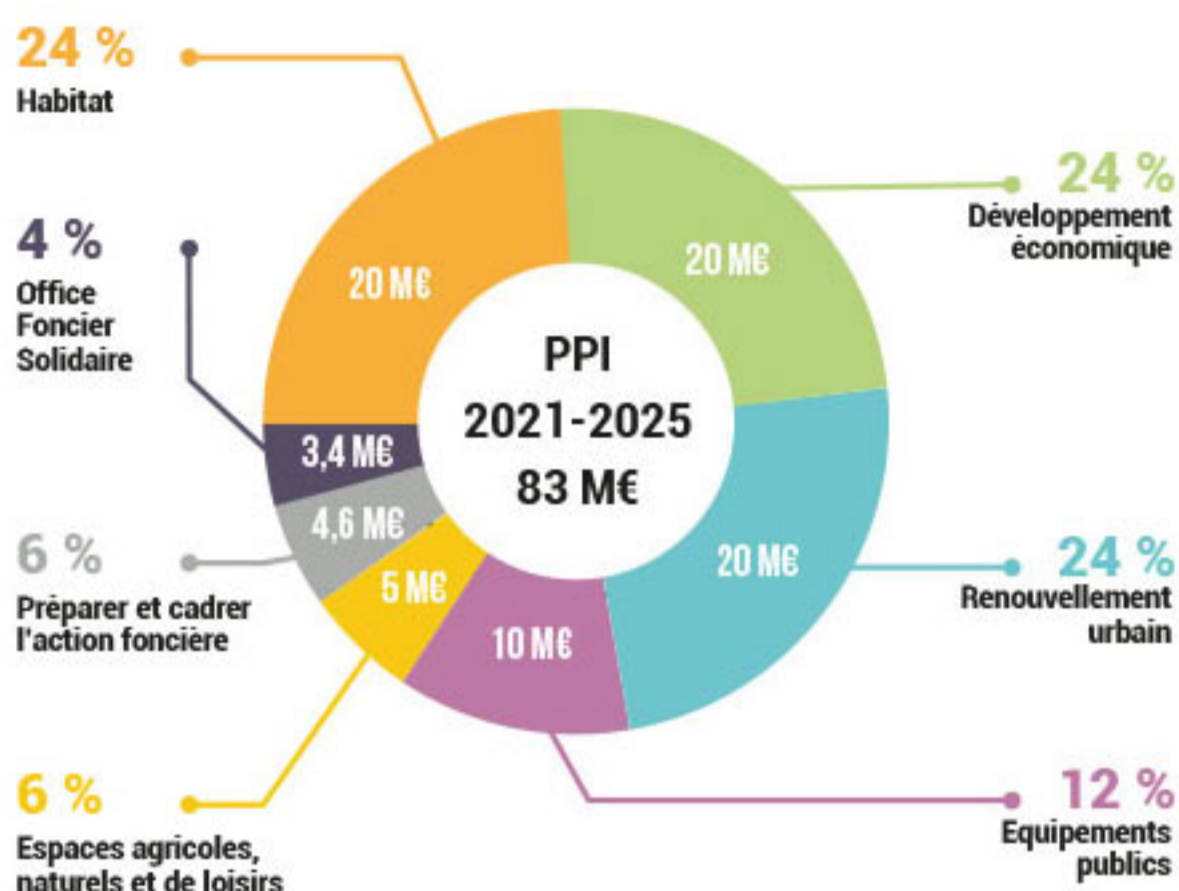


PRÉPARER ET CADRER L'ACTION FONCIÈRE

Financement d'études (études "flash" de pré-faisabilité, diagnostics fonciers, etc.).

Ce 5ème PPI présente une capacité d'intervention qui monte en puissance par rapport au PPI 2016-2020 précédent.

Répartition du PPI 2021-2025 par axe ←



Si le PPI 2021-2025 s'inscrit dans la continuité des précédents PPI s'agissant des axes d'intervention, il veille en complément à :

- soutenir le déploiement de l'OFS sur ses premières années d'existence ;



- anticiper 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.

Il est précisé que si l'adoption du PPI est obligatoire, ce programme n'est cependant qu'indicatif et non opposable, qu'il s'agisse de son enveloppe globale ou de sa ventilation thématique.

L'ADAPTATION DES CONDITIONS DE RÉTROCESSION

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.

Les conditions d'intervention précédemment en vigueur ont été globalement reconduites dans le cadre du PPI 2021-2025. Deux adaptations, propres à alléger pour le bénéficiaire les coûts, ont toutefois été retenues s'agissant des conditions de rétrocession.

1. Le prix de rétrocession était précédemment établi selon la formule suivante :

$$\text{Prix global} = \begin{aligned} & \text{Prix d'acquisition} \\ & + \text{frais d'acquisition} \\ & \quad (\text{frais d'actes, notaire, diagnostic, géomètre, ...}) \\ & + \text{indemnités de toute nature versées} \\ & \quad \text{aux propriétaires, locataires, ayants droit} \\ & + \text{frais de pré-aménagement} \\ & \quad (\text{démolition, dépollution, nettoyage, protection, ...}) \\ & + \text{solde des frais de gestion externalisés} \\ & \quad (\text{gestion des biens, } \underline{\text{assurances}}, \text{ impôts, ...}) \end{aligned}$$

Les frais d'assurances sont désormais retirés du calcul du prix de rétrocession, suite à l'adoption du nouveau règlement intérieur.

2. L'EPF perçoit 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 :

$$\text{Base de calcul des frais de portage} = \begin{aligned} & \text{Prix d'acquisition} \\ & + \text{frais de notaires et assimilés} \\ & \quad (\text{frais de formalités liées à l'acquisition, y compris frais d'adjudication, etc, ...}) \\ & + \text{frais et travaux de pré-aménagement d'un} \\ & \quad \text{montant supérieur ou égal à 10 000 € HT} \\ & \quad (\text{démolition, dépollution, nettoyage, protection,} \\ & \quad \text{diagnostics, maîtrise d'oeuvre, études, procédure} \\ & \quad \text{conservatoire, etc.}) \end{aligned}$$

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.

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) sont désormais les seuls éléments composant l'assiette de calcul des frais de portage annuels.

LES INNOVATIONS EN MATIERE D'ACQUISITION/GESTION

Ce PPI 2021-2025 est l'occasion d'expérimenter des dispositifs innovants de gestion et de mise à disposition des biens. De nouvelles possibilités sont donc offertes en matière d'accession sociale à la propriété et de baux de longue durée.

LE BAIL REEL SOLIDAIRE

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est une innovation fondée sur une dissociation entre le bâti et le foncier, permettant de faciliter la production d'une nouvelle offre de logements abordables en accession : le prix de vente des logements en BRS n'inclut que le prix du bâti (plus précisément les droits réels immobiliers) et le ménage accédant est « locataire du foncier » (il paie une redevance foncière) auprès d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), propriétaire du foncier et garant de la pérennité des baux dans la très longue durée.

LES BAUX DE LONGUE DUREE

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 » et « habitat » :

- *bail de 18 ans a minima 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, ou avec un bailleur social désigné par la collectivité, en vue de la réalisation d'habitat locatif aidé ;*
- *frais de portage fixés à 1,5% HT par an (« développement économique ») ou 1% HT par an (« habitat ») sur toute la durée du portage ;*
- *bien rétrocedé à la collectivité, ou éventuellement à toute entité qu'elle aura désignée dans le cadre de la thématique « développement économique », grevé du bail le cas échéant ;*
- *à titre dérogatoire, durée de portage prorogable sans toutefois dépasser 25 ans (avec remboursement par annuités constantes sur toute la durée du portage le cas échéant).*