

ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE
DOUBS BFC



ORGANISME
DE FONCIER
SOLIDAIRE

RAPPORT D'ACTIVITÉS

www.epfdoubsbfc.fr

20
25

Contenu du rapport d'activités OFS en vertu des dispositions de l'article R.329-11 du Code de l'urbanisme

NB : compte tenu de l'état d'avancement des opérations engagées à ce stade, certains éléments devant figurer dans le rapport ne peuvent être renseignés.

- 1** Un compte rendu de l'activité de l'organisme de foncier solidaire, qui porte tant sur son fonctionnement interne que sur ses rapports avec les tiers, notamment ceux mentionnés à l'article R. 329-5
> *Objet du présent document*
- 2** Les comptes financiers de l'activité relative au bail réel solidaire et de l'activité relative au bail réel solidaire d'activité, certifiés par le commissaire aux comptes
> *Se reporter à l'annexe, téléchargeable sur le site internet de l'EPF à la rubrique Documentation > Rapport d'activités OFS*
- 3** La liste des preneurs d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité signé avec l'organisme, comportant, le cas échéant, les baux réels solidaires signés dans le cadre d'une vente réalisée au titre de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation
> *Sans objet, en l'absence de BRS ou BRSA signés à ce stade*
- 4** Un bilan de l'activité de suivi des preneurs d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité
> *Sans objet, en l'absence de bénéficiaires d'un BRS ou BRSA à ce stade*
- 5** La description des modalités d'information des preneurs de nouveaux baux réels solidaires et baux réels solidaire d'activité
> *Se reporter au point 3. Partenariat et actions de communication*
- 6** Si l'organisme de foncier solidaire fait appel public à la générosité, le compte d'emploi des ressources collectées auprès du public prévu à l'article 4 de la loi n° 91-772 du 7 août 1991, qui précise notamment l'affectation des dons par type de dépenses et qui mentionne les informations relatives à son élaboration
> *Sans objet*
- 7** La liste des libéralités reçues
> *Sans objet*
- 8** Les éléments mentionnés à l'article R. 302-15 du code de la construction et de l'habitation permettant d'effectuer le décompte des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire mentionnés au dernier alinéa du IV de l'article L. 302-5 du même code
> *Sans objet, en l'absence d'opération BRS finalisée à ce stade*
- 9** La répartition, par opération immobilière réalisée, du nombre de logements en bail réel solidaire et du nombre de locaux en bail réel solidaire d'activité, en précisant les surfaces de plancher qui leur sont dévolues
> *Sans objet, en l'absence d'opération BRS ou BRSA finalisée à ce stade*
- 10** Un compte rendu de la mise en œuvre des conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objets d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité
> *Sans objet, en l'absence de BRS ou BRSA signés à ce stade et d'opérations finalisées à ce stade*

1. Etudes et prospection

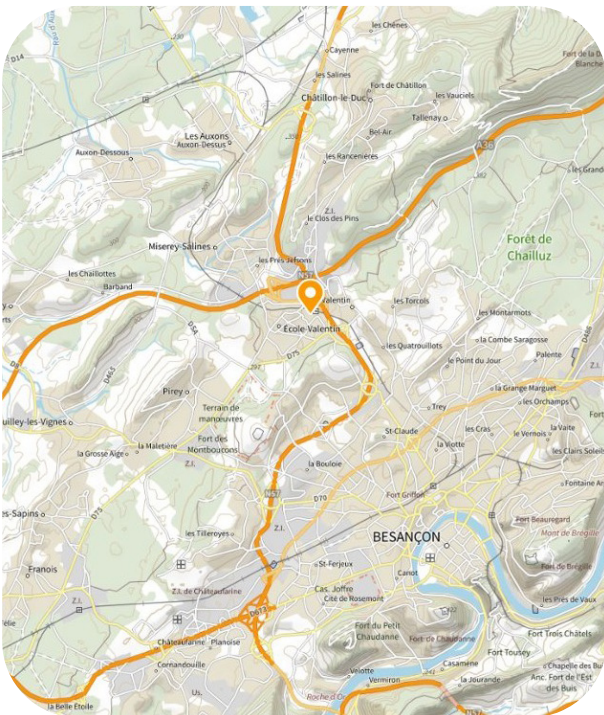
1.1 Point sur les projets engagés

Les démarches et réflexions engagées depuis 2022 se poursuivent avec le lancement de deux appels à projet fin 2025, à École-Valentin (25) et à Morteau (25). Ces appels à projet portent sur deux projets de construction neuve dont la livraison est prévue en 2029.

Focus sur le projet de construction neuve à École-Valentin (25)

La commune d'École-Valentin a sollicité l'OFS Doubs BFC, en 2024, pour réaliser un projet de logements en Bail Réel Solidaire sur une parcelle dont elle est actuellement propriétaire.

Un appel à projet, lancé fin 2025, doit permettre de retenir un opérateur pour la construction et la commercialisation d'un programme de logements. Le choix de l'opérateur sera effectué par le comité consultatif et approuvé par le Conseil d'administration de l'EPF Doubs BFC début 2026.



Situation du projet
Source : Géoportail



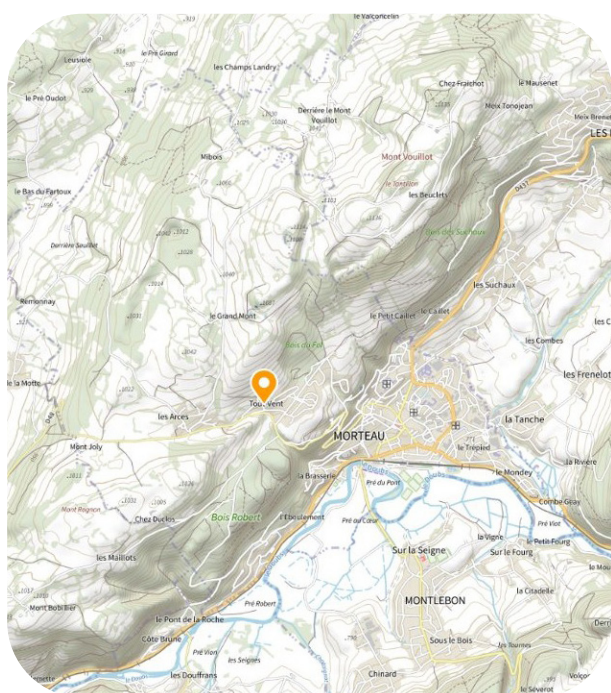
Emplacement du projet
Source : EPF Doubs BFC

Focus sur le projet de construction neuve à Morteau (25)

La SPL Territoire 25 a, dans le cadre d'une concession d'aménagement attribuée par la Ville de Morteau, engagé un projet d'aménagement visant à réaliser un programme prévisionnel de 10 lots à bâtir comprenant 22 logements. Le lot n° 10 de ce lotissement est destiné à la création de 10 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) regroupés au sein d'un bâtiment collectif.

Souhaitant renforcer l'offre de logements en accession abordable sur son territoire, la Ville de Morteau a sollicité l'OFS Doubs BFC, en lien avec la SPL Territoire 25, afin de réaliser un programme de logements en Bail Réel Solidaire sur le lot n° 10.

Un appel à projet, lancé fin 2025, doit permettre de retenir un opérateur pour la construction et la commercialisation d'un programme de logements. Le choix de l'opérateur sera effectué par le comité consultatif et approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPF Doubs BFC début 2026.



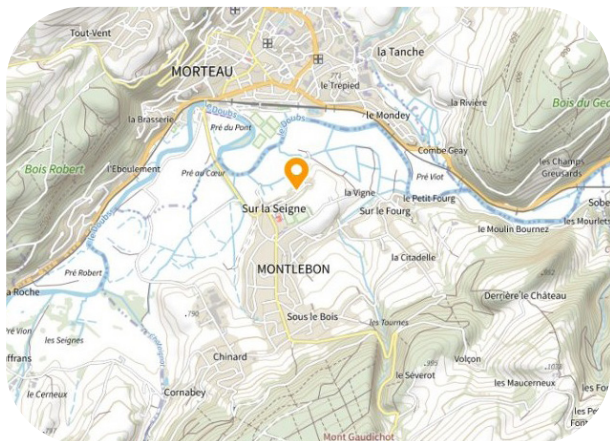
*Situation du projet
Source : Géoportail*



*Emplacement du projet
Source : EPF Doubs BFC*

1.2 Projets étudiés ou modifiés en 2025

Pour rappel, en 2024, la commune de Montlebon, l'OFS et le CAUE ont engagé l'élaboration d'un projet de réhabilitation, au stade de l'esquisse, de la maison « Chardon » située à Montlebon (25). Cependant, en 2025, une réorientation des objectifs du projet d'aménagement a conduit à suspendre cette opération. Dans ce nouveau contexte, la commune de Montlebon et l'OFS ont étudié l'opportunité de développer un programme de logements en BRS sur une nouvelle emprise, dans le cadre de l'opération d'aménagement pilotée par la commune. Les réflexions et les études se poursuivront en 2026.



Situation du projet
Source : Géoportail

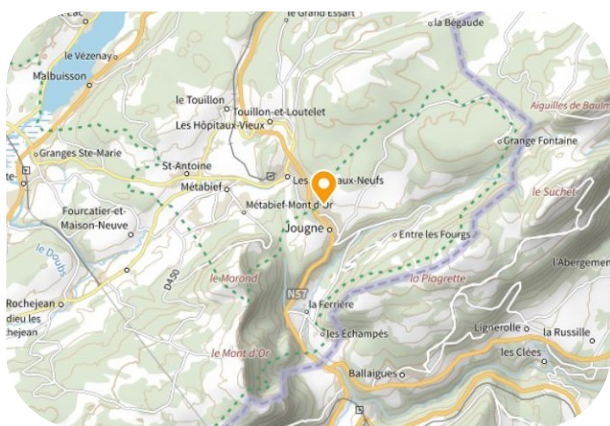


Emplacement du projet
Source : EPF Doubs BFC

Dans le prolongement de la demande de la commune de Jougue (25) et de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, l'OFS a poursuivi ses réflexions afin de définir l'opportunité et la typologie d'opérations en BRS sur ces territoires.

La commune de Jougue a sollicité l'EPF afin d'étudier la réalisation d'un programme de 8 à 10 logements en BRS. Le site pressenti, un terrain communal présentant une forte déclivité, a fait l'objet d'études préalables en 2025 pour apprécier la faisabilité d'une opération.

Ces études montrent que la parcelle pourrait accueillir un programme résidentiel d'une capacité supérieure à celle initialement envisagée. Toutefois, le bilan prévisionnel révèle un coût de terrassement élevé. Des études juridiques sont en cours pour déterminer dans quelle mesure ce coût pourrait être intégré à la charge foncière supportée, et amortie, par l'OFS.



Situation du projet
Source : Géoportail



Emplacement du projet
Source : EPF Doubs BFC

2. Comité consultatif



Les articles 14 et 15 du règlement intérieur de l'EPF précisent les rôles et modalités de réunion du Comité consultatif en charge de « faire des propositions générales ou en lien avec les opérations menées pour l'activité d'OFS au Conseil d'administration. Il peut également proposer la réalisation d'études et d'expertises ».

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

Le Conseil d'administration de l'EPF, dans sa séance du 7 avril 2022, a décidé de fixer la composition du Comité consultatif de la façon suivante :

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

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

Deux comités consultatifs se sont réunis, le 15 septembre 2022 et le 30 novembre 2023, pour prendre connaissance de l'état d'avancement des démarches en cours et évaluer la pertinence de projets en BRS. Il n'a pas été réuni en 2025, mais il est prévu de tenir un prochain comité début 2026 pour présenter notamment les conclusions des appels à projet de Morteau (25) et d'Ecole-Valentin (25).

3. Partenariats et actions de communication



À la suite des rencontres et échanges depuis 2024, il est proposé que l'EPF et l'ADIL du Doubs s'engagent pour l'année 2026, dans le cadre d'une convention, à définir les conditions dans lesquelles l'ADIL met en place un accompagnement spécifique des ménages souhaitant s'engager dans un projet d'acquisition via un BRS. De plus, l'ADIL communiquera sur ce dispositif tant vers les particuliers que les professionnels.

Le projet de convention partenariale sera présenté au Conseil d'administration début 2026.

L'EPF a par ailleurs :

- poursuivi les échanges avec les autres EPFL agréés OFS sur les modalités d'engagement des premières opérations ;
- poursuivi le travail sur le modèle de contrat de Bail Réel Solidaire avec le concours d'un notaire.

Sylvaine VÉDÈRE, Directrice Générale, et plusieurs collaborateurs de l'EPF ont participé aux 7èmes rencontres nationales de Foncier Solidaire France qui se sont déroulées les 3 et 4 juillet à Strasbourg (68), sur l'invitation de l'OFS d'Alsace, la Coopérative Foncière de l'Ill et le soutien de l'Euro-métropole de Strasbourg.



ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE
DOUBS BFC

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC

21 rue Louis Pergaud
25000 BESANÇON

03 81 82 38 31
ofs@epfdoubsbfc.fr



www.epfdoubsbfc.fr