

RAPPORT D'ACTIVITÉS



Habitat



Renouvellement urbain



Développement économique



Equipements publics



Espaces agricoles, naturels et de loisirs

epfdoubsbfc.fr

Tout projet passe par la maîtrise foncière

A l'heure où la sobriété foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols s'imposent, l'Etablissement Public Foncier Doubs BFC s'est fortement impliqué en 2022 dans la reconversion de friches et d'espaces vacants. Site Teen à Rougemont-le-Château (90), Konecranes à Saint-Vallier (71), Brico Stock à Dannemarie-sur-Crête (25) ..., autant d'opérations qui témoignent de l'investissement grandissant de l'EPF en faveur du recyclage foncier. L'EPF a bien évidemment vocation à faciliter l'émergence de projets sur les espaces dégradés et à accompagner ses membres dans la mobilisation du potentiel de renouvellement urbain, dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette ».

L'année 2022 a été marquée également par la montée en puissance des travaux de proto-aménagement (démolition, dépollution, etc.), préalable indispensable à la revalorisation du foncier. A cela s'ajoute une activité particulièrement soutenue en matière de gestion des biens, consécutive à la forte hausse du patrimoine en portage au cours des deux dernières années. Elle concerne tout autant la gestion courante (location, surveillance, mise à disposition, etc.) que la gestion des imprévus, en particulier des dégâts liés aux aléas climatiques, d'une rare intensité cette année.

Pour développer ces missions d'ingénierie technique et de gestion immobilière, l'EPF a fait preuve cette année, comme aux cours des exercices précédents, d'une grande capacité d'adaptation en complétant ses compétences et ses outils. Il convenait néanmoins d'ajuster l'organisation de l'équipe en conséquence, avec la mise en place d'un encadrement intermédiaire et de deux pôles pour un fonctionnement plus efficient.

Je suis heureux de vous présenter le rapport d'activité 2022 de l'EPF, qui ne rend compte que d'une partie de notre action. Il illustre néanmoins la diversité des interventions de l'ensemble des collaborateurs au service de nos membres.

Philippe ALPY




M. Philippe Alpy et M. Charles Mougeot,
Président et Directeur de l'EPF Doubs BFC



Jun 2023

 21 rue Louis Pergaud
25000 BESANÇON

 Tél. : 03 81 82 38 31

 epf@epfdoubsbfc.fr

 www.epfdoubsbfc.fr

SOMMAIRE

04

L'équipe

05

La gouvernance

06

Le périmètre - Les membres

07

Les éléments budgétaires

08

Les opérations

09

Les conventions
opérationnelles

10

Les acquisitions

14

Les préemptions
et procédures judiciaires

16

La gestion

20

Les rétrocessions

24

Appui et conseils

26

L'Organisme
de Foncier Solidaire

27

Les actions de communication

28

Le partenariat

29

La vie de l'équipe - Faits
marquants

L'EPF a souhaité être accompagné pour mettre à plat la structure et l'organisation de son équipe, c'est pourquoi il a mandaté un cabinet spécialisé, le cabinet RH Inlé, afin de travailler sur ce projet.

L'équipe a par ailleurs été renforcée en 2022 avec l'arrivée de Julie BOLLIER, juriste - gestionnaire locative, et Corinne LAPIERRE, assistante de direction en remplacement de Corinne CAUL-LATAILLE, partie en retraite.

Il a permis d'ajuster l'organisation en nommant Adeline COULON en tant que responsable du pôle administratif et financier ainsi que Nicolas PLASSON en tant que responsable du pôle opérationnel.

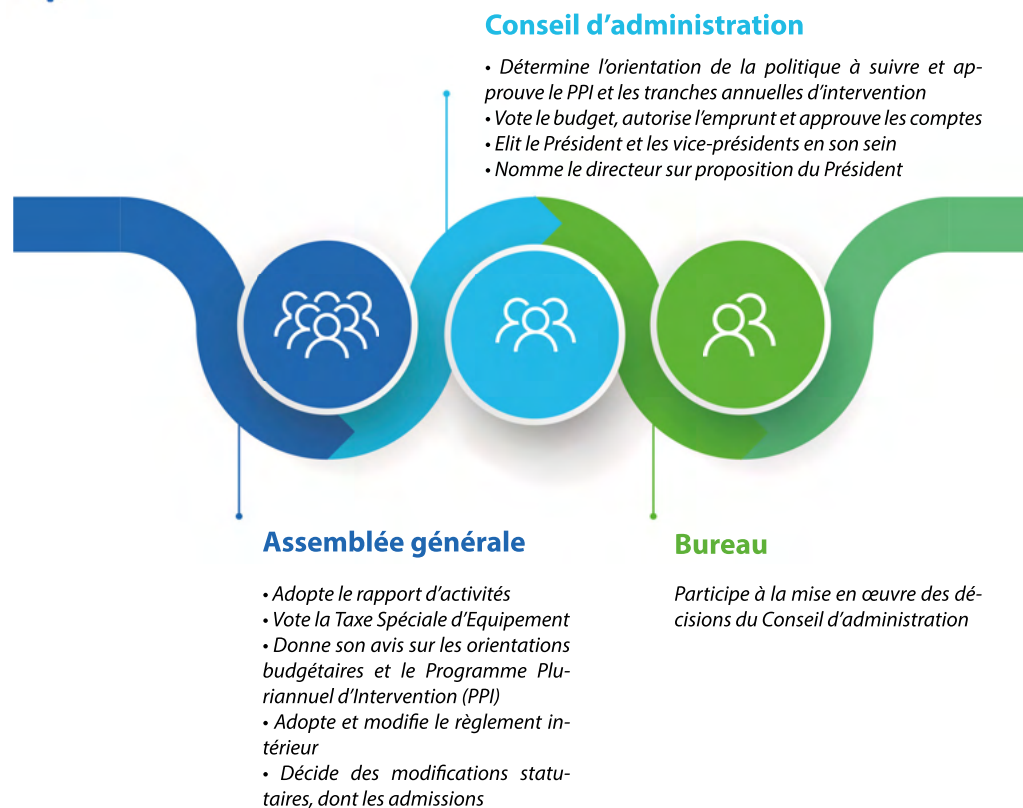


2 réunions de l'Assemblée générale / 5 réunions du Conseil d'administration

A noter : sont associés systématiquement aux travaux du Conseil d'administration 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 et DREAL) sont également associés.



Le rôle des instances de décision de l'EPF



Assemblée générale du 21 septembre 2022
Source : EPF Doubs BFC

Retrouvez la composition des instances de l'EPF

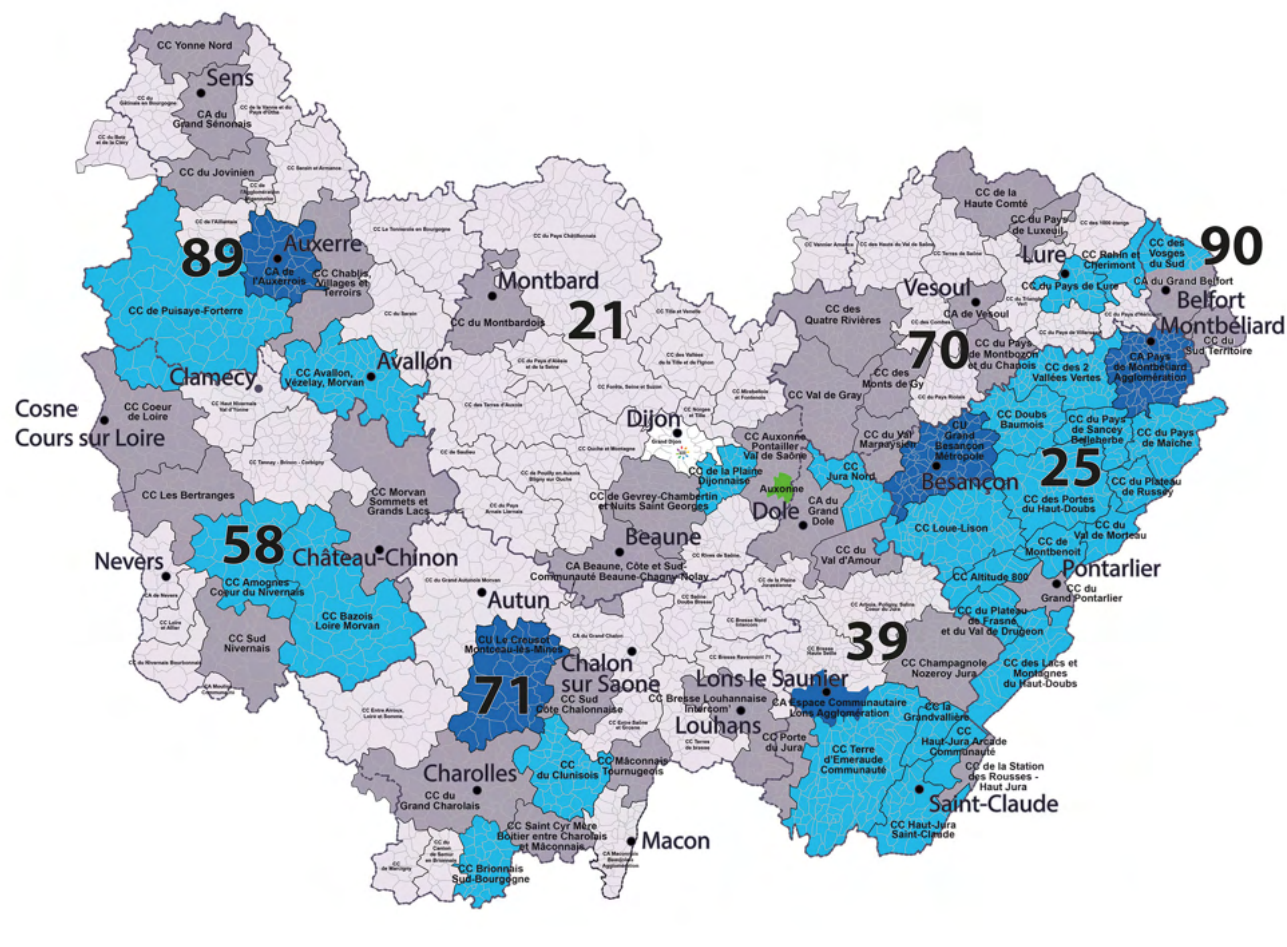


www.epfdoubsbfc.fr/presentation#instances

Le périmètre d'intervention de l'EPF s'est élargi en 2022 avec l'adhésion de la Communauté de Communes **Amognes Cœur du Nivernais (58)** et la Communauté de Communes **Brionnais Sud Bourgogne (71)**.

L'EPF couvre désormais une population de près de **980 000 habitants** pour **1116 communes** réparties sur **5 Communautés urbaines ou d'agglomération**, **27 Communautés de communes** et **1 commune adhérente** à titre individuel.

Membres de l'EPF au 01/01/2023





L'activité de l'EPF est financée pour partie par la **taxe spéciale d'équipement** à hauteur de **6,3 M€ en 2022**. Elle permet de réaliser le programme d'acquisitions annuelles en tenant compte des perspectives d'extension et en mobilisant, si possible, au moins **20 % de fonds propres**.



La **dotation de l'Etat** pour **3.2 M€** liée à la **réforme de la fiscalité locale de 2020** constitue également une recette pour financer les projets.



Un **emprunt** a été souscrit au cours de cette année pour **10 M€ sur 8 ans** s'ajoutant à l'en-cours de **3.5 M€**. Ceux-ci ont pour vocation à être remboursé lors des ventes aux collectivités des biens acquis (ou à leurs mandataires).

En 2022, l'activité de portage s'élève à **11,5 M€** comprenant un **volume d'acquisitions de 16 M€** (hors frais d'acte) et des **rétrocessions pour 4.8 M€**.



Recettes / Dépenses 2022

Dépenses		Recettes	
Acquisitions	15 900 247 €	TSE	6 338 027 €
Frais acquisitions	446 378 €	Subvention de l'état	3 216 923 €
Frais financiers	49 085 €	Emprunts	0 €
Frais de fonctionnement	2 391 859 €	Rétrocessions	4 826 986 €
Impôts fonciers	1 253 104 €	Locations	986 962 €
Dotations aux amortissements	17 323 €	Autres produits (dont frais de portage)	1 778 623 €
		Variation de stocks	11 458 417 €
Total des dépenses	20 057 996 €	Total des recettes	28 605 938 €
Résultat			8 547 942 €

Résultat	8 547 942 €
+ Dotation aux amortissements	17 323 €
- Remboursement dettes bancaires et assimilés	1 256 144 €
Capacité d'autofinancement	7 309 121 €

	Dépenses	Recettes	Solde d'exécution
Résultat cumulé			
Section d'exploitation	78 039 410,75 €	95 959 251,29 €	17 919 840,54 €
Section d'investissement	90 151 391,35 €	88 415 600,56 €	- 1 735 790,79 €
Total cumulé	168 190 802,10 €	184 374 851,85 €	16 184 049,75 €

LES OPÉRATIONS

« 132 nouvelles opérations créées en 2022 »

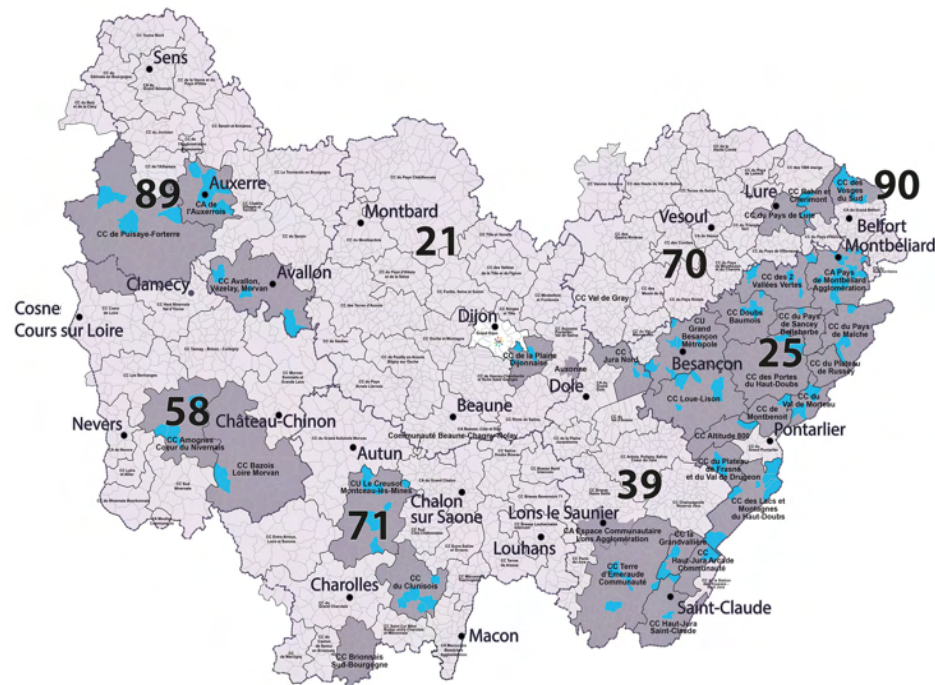
132 nouvelles opérations ont fait l'objet d'une validation par le Conseil d'Administration de l'EPF au cours de l'année 2022 (soit une **augmentation de 19 %** par rapport à l'année précédente).

Ces opérations se répartissent comme suit :

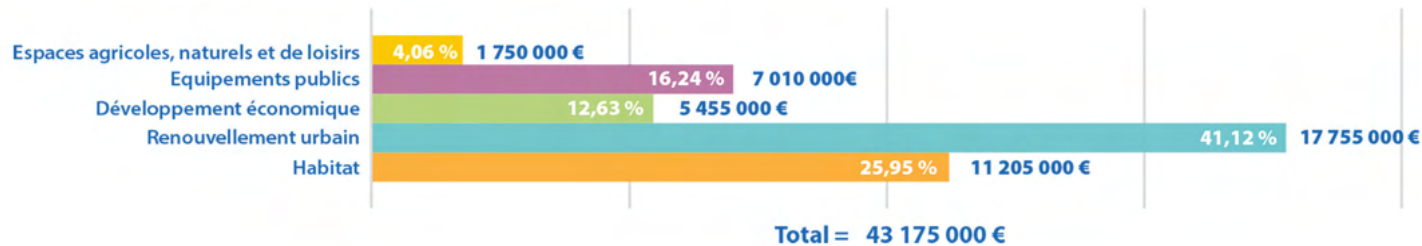
- 71 opérations identifiées dans le cadre du recensement annuel. Conformément à son règlement d'intervention, l'EPF a sollicité en septembre 2022 ses EPCI membres pour l'élaboration de la tranche annuelle d'intervention 2023, adoptée par le Conseil d'Administration du 7 décembre 2022 ;
- 61 opérations dites « sur opportunité ». Tout au long de l'année, les collectivités ont en effet la possibilité de saisir l'EPF pour des acquisitions nécessitant une intervention rapide.

Parmi ces 132 nouvelles opérations, 4 ont été closes en 2022 en raison soit d'un traitement sans portage, soit par retrait (abandon de l'opération par la collectivité) cette même année.

Localisation des nouvelles opérations créées en 2022



Estimation du montant des opérations créées en 2022 par axe du PPI



LES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES

« 65 conventions opérationnelles, 35 prolongations de portage et 9 avenants signés en 2022 »



Une convention opérationnelle liant la collectivité et l'EPF est signée pour une durée de 4 ans dès qu'une acquisition a été actée par le conseil d'administration.



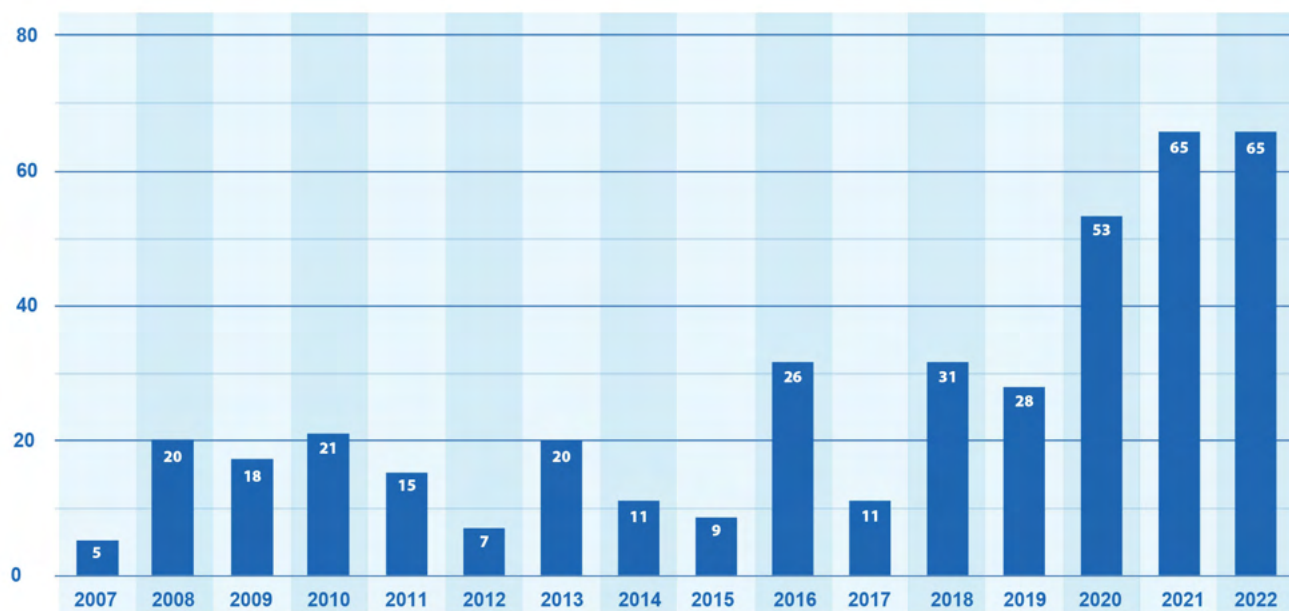
Des avenants de prolongation de portage peuvent être ensuite ratifiés pour des durées pouvant aller de 6, 8, 10 voire 14 ans.



Des avenants sont également signés lorsque l'estimation globale de l'opération évolue ou lorsque de nouvelles parcelles doivent être rattachées à l'opération.



Conventions opérationnelles signées 2007-2022



LES ACQUISITIONS

« Après une année exceptionnelle en 2021 en termes de volume d'acquisition, l'année 2022 reste soutenue avec près de 16M€ d'actes signés ; les projets « habitat » et « renouvellement urbain » gardent la première place avec plus de 57% des acquisitions totales. »

RENOUVELLEMENT URBAIN

Le renouvellement urbain reste en position des acquisitions avec **44,67%** du volume total annuel soit **7,1 M€** ; la réutilisation des espaces est la priorité des collectivités qui sollicitent l'EPF pour des portages fonciers en cœur de villes et villages mais également sur des sites industriels ou commerciaux à requalifier ; les dispositifs « Action Cœur de Ville » et « Petite Ville de Demain » sont souvent à l'origine de ces portages complexes qui nécessitent une ingénierie technique, juridique et financière importante. L'EPF s'est illustré dans plusieurs opérations réalisées dans le cadre du fonds FRICHES et continuera à élaborer les dossiers de demandes de subventions pour le fonds VERT en lien avec les services de l'Etat et les différents acteurs de l'aménagement.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le développement économique figure en seconde place avec **26,35%** des portages du fait notamment du soutien post-covid apporté par les collectivités aux secteurs du commerce, de l'industrie, de l'artisanat et des activités de loisirs. Le volume des acquisitions 2022 dans cet axe s'élève à environ **4,2 M€**.

HABITAT

L'Habitat, souvent comptabilisé avec le renouvellement urbain, représente seul en 2022, un volume de plus de **2 M€** soit **13,06%** des acquisitions totales. Il s'agit principalement de terrains nus destinés à des projets d'habitat pour répondre aux besoins de logements de la population. Ces projets s'inscrivent désormais dans une logique de sobriété foncière avec une réduction concertée de la consommation des terres agricoles.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

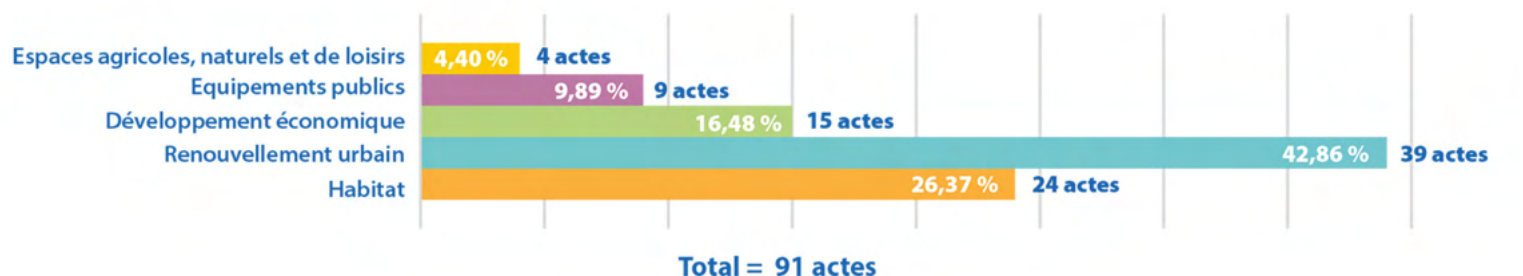
Les portages dans l'axe équipements publics sont en diminution ; ils représentent une dépense d'environ **1,5 M€** soit **9,92%** alors qu'ils représentaient plus de 4M€ en 2021. Les gros projets dans ce domaine sont désormais derrière nous ; pour autant, il subsiste des besoins dans les communes pour des projets d'espaces publics partagés, de locaux techniques ou de convivialité, et surtout de maintien d'activités médicales dans les secteurs les plus défavorisés.

ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET DE LOISIRS

Enfin, l'axe relatifs aux espaces agricoles, naturels et de loisirs représentent une valeur d'acquisition de moins d'**1 M€** en 2022 soit **6,01%** des acquisitions, sensiblement au même niveau que l'année précédente avec des projets principalement tournés vers la forêt.



Acquisitions réalisées, tranche 2022 et nombre d'actes signés



EXEMPLE :



ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET DE LOISIRS

Consolidation d'une filière bois local par acquisition d'une forêt publique

COLLECTIVITÉ : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLUNISOIS (71)

OPÉRATION : ACQUISITION D'UNE FORÊT

Description du projet :

Propriété du Centre hospitalier de Cluny, 60 ha de forêt publique située sur la Commune de La Vineuse sur Frégande sont en vente.

L'enjeu de production de cette forêt est la production résineuse de bois d'œuvre. Cet enjeu de production est associé à un enjeu écologique reconnu puisque l'ensemble des parcelles forestières est concerné par un site Natura 2000.

Relevant du régime forestier, et ce mode de gestion souhaitant être maintenu, l'EPF est sollicité par la Communauté de Communes pour cette acquisition.

Le portage par l'EPF et ses conditions de mise à disposition vont permettre à la collectivité de conventionner directement avec l'ONF pour en assurer la gestion et bénéficier de la vente de la production.



La Vineuse sur Frégande, acquisition de forêt,
Source : Google Earth

LES ACQUISITIONS



*Le Val de Gouhenans, ancienne ferme,
Source : EPF Doubs BFC*

EXEMPLE :

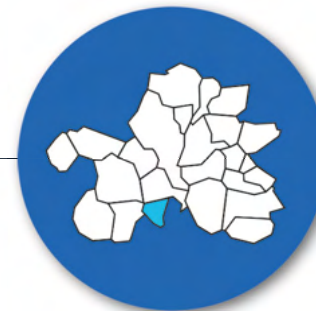


Projet d'habitat en cœur de bourg



Communauté de communes
du pays de Lure

Le Val de Gouhenans



COLLECTIVITÉ : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LURE (70)

OPÉRATION : ACQUISITION D'UNE ANCIENNE FERME AVEC TERRAIN

Description du projet :

La commune du Val de Gouhenans souhaite développer une opération pour de l'habitat en cœur de bourg dans le secteur constructible portant sur une ancienne ferme en mauvais état et des terrains attenants.

Cette ferme était occupée par une personne en difficulté. La commune a fait appel à l'EPF pour négocier cette acquisition et engager un portage afin de permettre la réflexion sur l'aménagement de ce secteur. En parallèle, la collectivité a accompagné la vendeuse pour son relogement.



Le Val de Gouhenans, ancienne ferme,
Source : EPF Doubs BFC

« Selon l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, l'EPF peut exercer, par délégation des collectivités, le droit de préemption ainsi que le droit de priorité. Il peut également agir par voie d'expropriation. »

L'EPF a exercé son droit de préemption au prix dans 18 dossiers et son droit de priorité dans 3 acquisitions.

Une préemption a été effectuée avec révision de prix. Le propriétaire a renoncé à la vente.

L'EPF a exercé trois préemptions partielles. En effet, lorsque le bien n'est que partiellement situé dans le périmètre du droit de préemption, il est possible de ne préempter que la partie du bien située dans ce périmètre. Dans ce cas, le vendeur peut accepter la préemption partielle, renoncer à la vente ou solliciter la réquisition d'emprise totale de l'ensemble de la parcelle concernée. Sur ces trois dossiers, deux propriétaires ont demandé la réquisition d'emprise totale et un a renoncé à la vente.

L'EPF a eu à gérer, avec l'assistance d'un avocat, deux recours gracieux et un recours contentieux.

Suite à la délégation du droit de préemption par la collectivité à l'EPF, l'EPF a renoncé à son droit de préemption dans 15 DIA.

Lorsque la collectivité et le propriétaire ne sont pas parvenus à un accord, il est possible d'opter pour une expropriation qui est une procédure par laquelle la collectivité, dans un but d'utilité publique, peut obliger une personne à lui céder son bien immobilier moyennant « une juste et préalable indemnité ».

De ce fait, l'EPF pour le compte des collectivités, a géré deux dossiers d'expropriation :

- Un dont l'enquête publique a eu lieu en 2022 et dont l'EPF est en attente de l'arrêté d'utilité publique et de cessibilité et ensuite de la décision d'expropriation par le juge,*
- Un dont le dossier d'enquête publique est en cours de modification suite à des observations des services de la Préfecture.*

EXEMPLE :

RENOUVELLEMENT URBAIN

Préemption en vue de réaliser des logements communaux



Communauté de communes
du pays de Maïche

Frambouhans



COLLECTIVITE : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MAÏCHE (25)

OPÉRATION : ACQUISITION FERME + REMISE + TERRAIN CONSTRUCTIBLE ATTENANT

Description du projet :

Après réception par la commune de Frambouhans d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner envoyée par le notaire en charge de la vente, le conseil municipal de la commune a délégué à l'EPF l'exercice du droit de préemption urbain.

La commune de Frambouhans souhaite réaliser des logements communaux garantissant à la collectivité une maîtrise tant quantitative que qualitative du futur projet.

La maîtrise publique du foncier dans un secteur ancien propice à une diversité de destinations permettra à la collectivité de mieux gérer la qualité et la typologie des constructions mais également des espaces publics dans une logique d'économie de l'espace et de développement durable.

La Préemption a été exercée par l'EPF le 23 mars 2022 au prix indiqué dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner. La vente a été conclue le 19 juillet 2022.



L'EPF exerce par délegation le droit de préemption urbain accordé aux Collectivités en zones U/AU des PLU ou constructibles des cartes communales.



Frambouhans, ancienne ferme,
Source : EPF Doubs BFC



L'activité de gestion administrative et locative s'est développée de manière conséquente du fait de l'augmentation des biens en portage et de la volonté des collectivités de faire vivre le patrimoine en fonction de l'axe validé avec l'EPF.

La gestion comprend notamment la rédaction de diverses conventions en fonction des besoins, la contractualisation des différents contrats de location, le suivi des rapports avec les locataires, la gestion des sinistres et la surveillance des biens.

L'activité principale concerne la gestion des biens occupés avec le suivi d'environ 120 conventions et baux et le suivi de la bonne perception des loyers. Elle concerne également les travaux d'entretien des locaux, la relation preneur-propriétaire, la gestion des sinistres et les démarches administratives (CAF-Impôts).

En sites bâtis et non bâtis inoccupés, des études et le développement de méthodes de surveillance adaptée ont été réfléchis (vigie La Poste, société de gardiennage, travaux de sécurisation...). Une visite annuelle est organisée par chaque chargé d'opérations.

L'EPF s'adapte aux besoins des collectivités en proposant notamment différents types de conventions afin que celles-ci puissent garder une certaine autonomie sur la gestion du patrimoine par le biais de convention de mise à disposition de type classique ou avec un nouvel outil proposé depuis 2022 : les conventions de mise à disposition constitutives de droits réels.

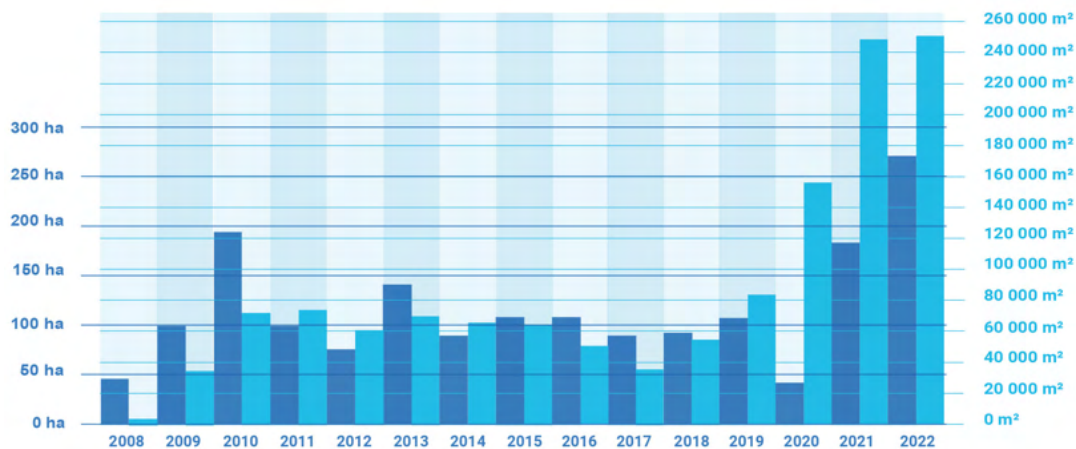
A cet effet, une expertise juridique est venue compléter l'activité gestion proposant ainsi aux collectivités un accompagnement plus complet. L'EPF prend en compte et s'adapte aux évolutions légales, réglementaires et jurisprudentielles : Loi Climat et résilience concernant les diagnostics immobiliers et leurs conséquences sur les locations et ventes, plateforme OPERAT (déclaration des consommations d'énergie des bâtiments tertiaires de plus de 1000m²), mise en place d'une procédure de mise en concurrence pour les locaux commerciaux.

Afin de compléter l'accompagnement aux collectivités et répondre à des besoins ponctuels, spécifiques et techniques, l'EPF a développé des partenariats avec des professionnels : avocats, notaires, experts...



Evolution du patrimoine depuis 2008

- Terrains nus en ha
- Surfaces bâties en m²



EXEMPLE :

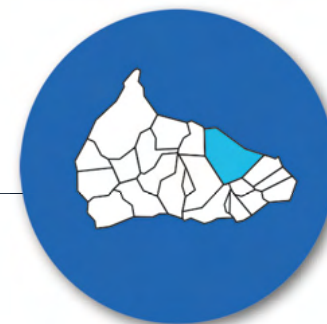
RENOUVELLEMENT URBAIN

Reconversion d'une friche industrielle en vue de la création d'une résidence Senior



Communauté de communes
des Vosges du Sud

Rougemont le Château



COLLECTIVITE : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VOSGES DU SUD (90)

OPÉRATION : ACQUISITION DE L'EX FRICHE TEEN

Description du projet :

Dans le cadre d'une convention de portage avec la commune de Rougemont le Château, l'EPF Doubs BFC a acquit un ancien site industriel pour y réaliser des travaux de dépollution, démolition, avant de rétrocéder le foncier à la commune qui cédera les charges à un ou plusieurs opérateurs afin d'y aménager une résidence Senior, des logements sociaux et des logements privés à destination des seniors

A ce titre, l'EPF a bénéficié d'une enveloppe de 450 000 € du fonds friches soutenu par le Ministère de la transition écologique consacré au recyclage foncier. Ce fonds s'adresse aux projets d'aménagement dont les bilans économiques restent déficitaires après prise en compte de toutes les autres subventions publiques, et malgré la recherche et l'optimisation de tous les autres leviers d'équilibre. Il n'a donc pas vocation à se substituer aux financements existants mais à les compléter pour permettre la réalisation effective des projets.

Dans ce cas particulier, l'attribution de la subvention « fonds friches » doit permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet et donc la réalisation de :

- 2858 m² de logements dont 1678 m² de logements sociaux
- 200 m² d'activités économiques.

L'EPF va donc procéder au pilotage des travaux de proto-aménagement de l'ensemble de la friche permettant à la collectivité de disposer d'une emprise foncière aménageable par un aménageur.



L'EPF peut être désigné comme bénéficiaire ou co-porteur du fonds friche. Dans ce cas, les fonds perçus viennent en déduction des frais engagés pour la maîtrise foncière et des travaux de proto-aménagement refacturés à la Collectivité en fin de portage.



Rougemont le Château, entrée friche TEEN
Source : EPF Doubs BFC



Longevilles Mont d'Or, Centre de vacances «La Roche du Trésor»,
Source : EPF Doubs BFC

EXEMPLE :

RENOUVELLEMENT URBAIN

Préemption de l'ancien centre de vacances La Roche du trésor



Communauté de communes
des Lacs et Montagnes
du Haut-Doubs

Longevilles Mont d'Or



COLLECTIVITE : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES LACS
ET MONTAGNES DU HAUT-DOUBS (25)

OPÉRATION : ANCIEN CENTRE DE VACANCES

Description du projet :

Suite à Déclaration d'Intention d'Aliéner, la commune a délégué à l'EPF le droit de préemption urbain relatif à ce bâtiment d'hébergement inoccupé. La commune de Longevilles Mont d'Or connaissant une croissance constante de population du fait de son attractivité, ce site d'une très grande capacité permet l'aménagement d'un service périscolaire et/ou la création d'un restaurant ainsi que l'accueil des saisonniers.

La Préemption est exercée par l'EPF le 4 Mars 2022 sur la partie du site située en zone U du PLU de la commune. Informé de cette décision, le vendeur a sollicité la réquisition d'emprise totale. La vente de la totalité du site a été conclue le 27 Juin 2022.

Le site a été confié en gestion à la commune de Longevilles Mont d'Or par convention constitutive de droits réels lui permettant d'assurer librement l'accueil de ses services et activités.



L'EPF exerce par délégation le droit de préemption urbain accordé aux Collectivités en zones U/AU des PLU ou constructibles des cartes communales. En cas de préemption partielle lorsque le bien n'est que partiellement concerné par le droit de préemption urbain, le vendeur peut décider de renoncer à la vente ou de solliciter la réquisition d'emprise totale.



Longevilles Mont d'Or, Centre de vacances «La Roche du Trésor»,
Source : EPF Doubs BFC

LES RETROCESSIONS

Dans le prolongement des années précédentes, il y a une augmentation du montant des rétrocessions.

Elles s'élèvent à 4 826 986 euros pour 44 actes signés contre 14 signés en 2021. Elles ont permis le « refinancement » de l'EPF et participent aux cycles de portage.



Évolution du montant des rétrocessions et des acquisitions depuis 2010



Rétrocessions en nombres et en valeurs

	Actes de rétrocession	M €
2022	44	4,83
2021	14	3,43
2020	24	1,23
2019	21	2,41
2018	14	3,43
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



COLLECTIVITE : PAYS DE MONTBÉLIARD AGGLOMÉRATION (25)

OPÉRATION : LOGEMENTS RUE DES VERGERS

Description du projet :

La commune de Dasle a sollicité un portage EPF afin d'acquérir un terrain nu de 2406m² situé dans un endroit privilégié en plein cœur de la commune. L'acquisition s'est concrétisée le 12 mars 2018.

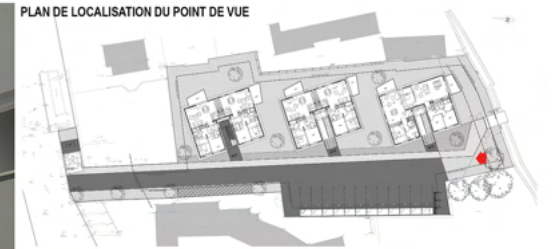
Durant le portage, la commune a pu mûrir son projet lui permettant ainsi de demander la rétrocession qui est intervenue le 21 octobre 2022. En effet, la collectivité s'adjoit les compétences du bailleur social IDEHA pour réaliser 3 petits collectifs de R+1 comprenant au total 12 logements dont 4 PMR.

Ce projet s'accompagne de la réalisation d'une liaison piétonne sécurisée reliant dans le centre-ville la place qui vient d'être refaite au cimetière. Ce cheminement bucolique enjambe la rivière par un petit pont en bois

PERSPECTIVE D'INTEGRATION - Vue depuis l'entrée sud (passerelle piétonne)



PLAN DE LOCALISATION DU POINT DE VUE



PHOTOGRAPHIE DE L'EXISTANT



Dasle, projet de logements intermédiaires,
Source : IDEHA

LES RETROCESSIONS

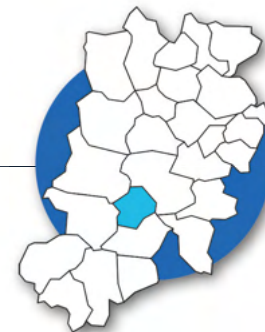


*Montceau les Mines, ancien centre paroissial,
Source : EPF Doubs BFC*

EXEMPLE :

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Rétrocession pour réalisation d'une cantine scolaire



COLLECTIVITE : COMMUNAUTÉ URBAINE CREUSOT MONTCEAU (71)

OPÉRATION : ANCIEN CENTRE PAROISSIAL

Description du projet :

La commune de Montceau les Mines a demandé l'acquisition et le portage d'un ancien centre paroissial situé juste à côté de l'école élémentaire Voltaire Rousseau de Montceau les Mines.

La signature de l'acquisition s'est concrétisée le 9 juin 2020.

Durant le portage, la collectivité a demandé une convention de mise à disposition pour réaliser des travaux de remise aux normes de la propriété afin d'y implanter la cantine pour les enfants de l'école élémentaire et une salle de danse.

Une ouverture a été créée entre l'école et le bien acquis permettant ainsi un accès sécurisé des élèves à la cantine scolaire. La cour a fait l'objet d'un aménagement avec tables, bancs et un abri ombragé en cas de fortes chaleurs.

Une fois les travaux réalisés, l'EPF a rétrocédé le bien à la commune en septembre 2022. Il s'agit d'un portage court de 2 ans ayant permis à la collectivité de réaliser son projet.



Montceau les Mines, ancien centre paroissial,
Source : EPF Doubs BFC

Les interventions spécifiques sur les territoires sous convention

Le conseil foncier délivré par l'Agence foncière (dissoute fin 2017) aux communes du Doubs, hors prestations de l'EPF, est désormais assuré par l'EPF, avec une aide financière du Département du Doubs et de Pays de Montbéliard Agglomération, via des conventions spécifiques. Parmi les interventions concernées figurent :

- la protection des captages : en 2022, l'EPF est intervenu dans ces procédures qui ont concerné 10 collectivités pour 20 points de captages. Cette année, 8 captages appartenant à 4 collectivités ont été protégés officiellement par une déclaration d'utilité publique ;
- les routes départementales : en 2022, dans le cadre de procédures d'acquisition ou cessions amiables au bénéfice du Département du Doubs, l'EPF a effectué un important travail de relance des notaires pour la réalisation des actes. 6 actes notariés ont ainsi été régularisés, 22 sont en attente de paiement et d'inscription aux hypothèques.
- les négociations sans portage : 3 nouveaux dossiers ont été ouverts en 2022 dans le cadre de démarches foncières nécessaires à la maîtrise de terrains mais ne nécessitant pas de portage ;
- l'appui juridique en matière d'expropriation dans le cadre de 2 procédures.

Les évaluations

Depuis 2017, les services de l'Etat n'effectuent plus les évaluations des biens, pour les collectivités, lors d'acquisitions inférieures à 180 000 € et lors des cessions pour les communes de moins de 2 000 habitants. L'EPF réalise cette mission d'évaluation pour ses membres. En 2022, sur le Doubs, l'EPF est intervenu pour 7 collectivités, portant sur des évaluations de biens communaux pour d'éventuelles cessions, ou des évaluations de biens privés pour d'éventuelles acquisitions.

Le conseil foncier

De par son savoir-faire et en tant qu'outil de portage foncier, l'EPF est en capacité de délivrer des conseils et d'apporter une assistance juridique à ses membres confrontés à des questions aussi diverses que les outils d'aménagement, les droits de préemption, etc.

Il a ainsi apporté son concours :

- à la commune de MOUTHIER-HAUTEPIERRE (25) dans le cadre d'une procédure de biens vacants et sans maître ;
- aux communes de SAINT-ANTOINE (25) et BONLIEU (39) et à la Communauté de Communes Puisaye-Forterre (89) dans le cadre de leur réflexion sur la mise en place de droits de préemption (carte communale et zone d'aménagement différé) ;
- à la commune des HOPITAUX-NEUFS (25) pour la mise en place d'une zone d'aménagement différé ;
- à la commune de MATHAY (25) dans le cadre du renouvellement de l'institution du droit de préemption urbain,
- à Pays de Montbéliard Agglomération (25) sur de nombreuses questions juridiques (domaine public, expropriation, servitudes, etc.).

En tant qu'acteur local du foncier, l'EPF a en outre été invité à participer :

- à l'élaboration/révision des Plans Départementaux de l'Habitat de la Nièvre et du Doubs ;
- à la modification du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Bourgogne - Franche-Comté.

Il a par ailleurs rendu un avis sur quelques documents d'urbanisme (projet de PLU intercommunal des Portes du Haut-Doubs, mise en compatibilité du PLU de Baume-les-Dames avec le projet d'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, etc.).

EXEMPLE :



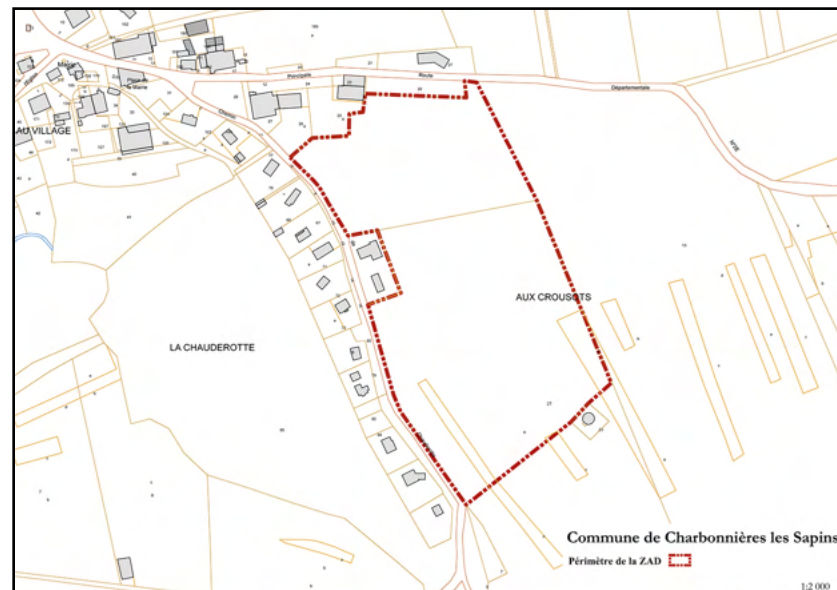
Information et échanges sur les conséquences de l'extinction des effets de ZAD

COLLECTIVITÉS : PAYS DE MONTBÉLIARD AGGLOMÉRATION ET COMMUNES D'ÉTALANS, CHAUCENNE ET VALDAHON (25)
ARRIVÉE À ÉCHÉANCE DE ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (ZAD)

Description :

Plusieurs ZAD sur le territoire du Doubs ont été renouvelées par arrêtés préfectoraux en mai 2016 pour une durée de 6 ans, avec le concours de l'EPF. Pour rappel, la ZAD confère un droit de préemption sur les immeubles bâtis ou non bâtis inscrits dans le périmètre délimité par l'arrêté, à l'occasion de leur aliénation à titre onéreux.

Les effets de ces ZAD devant s'éteindre en mai 2022, l'EPF, en collaboration avec les services de la DDT du Doubs, a pris l'initiative début 2022 d'en informer les collectivités concernées et d'échanger avec elles sur les conséquences de cette extinction au regard de leurs besoins.



Étalans, périmètre de la ZAD de Charbonnières les Sapins,
Source : Arrêté préfectoral de renouvellement de la ZAD du 19 mai 2016

Suite à l'agrément accordé à l'EPF Doubs BFC par arrêté du Préfet de Région en 2021, l'année 2022 a été consacrée à la recherche d'opérations propices à l'accueil de logements en Bail Réel Solidaire (BRS). Des études de marché ont ainsi été réalisées par le bureau d'études Adéquation sur les communes de Bannans et d'Ecole-Valentin et sur le territoire de la CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs et de la CC des Vosges du Sud, à la suite d'une première étude sur Morteau fin 2021.

Un premier comité consultatif s'est tenu le 15 septembre pour présenter les résultats des études sur Morteau, Bannans et Ecole-Valentin, et évaluer la pertinence de projets en BRS. Le Conseil d'administration, après avoir pris connaissance des avis rendus par le comité, a autorisé l'engagement d'un projet de consultation des opérateurs à Morteau par délibération du 21 septembre 2022.

Zoom sur l'opération de logement abordable « A Tous Vents »

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

Aussi, la commune de MORTEAU a fait part de son souhait de favoriser l'accession sociale à la propriété sur son territoire. Elle projette ainsi de confier à une SPL la réalisation d'une ZAC habitat dite « A Tous Vents ». Une emprise foncière serait réservée dans le cadre de cette opération pour la réalisation d'un programme en BRS confié à l'OFS.

L'OFS envisage de confier à un opérateur, après consultation, le soin de construire et de commercialiser une dizaine de logements collectifs sous forme de Baux Réels Solidaires à des conditions tarifaires avantageuses aux foyers répondant aux conditions de ressources.

Morteau, site « A Tous Vents »,
Source : EPF Doubs BFC



Newsletter

La toute 1ère édition de la lettre d'information de l'EPF est parue fin janvier 2022. Elle permet de découvrir, chaque trimestre, ce qui fait l'actualité de l'EPF : agenda, dernières décisions, articles thématiques, etc. 4 numéros ont rythmé l'année 2022.

Carrefour des Collectivités Locales

L'EPF a participé à la 10ème édition du Carrefour des Collectivités Locales « Demain, nos Territoires », les 13 et 14 octobre 2022 à Besançon - Micropolis.

Réunion d'information annuelle

L'EPF a organisé le 21 septembre 2022 à la Saline royale d'Arc-et-Senans sa traditionnelle réunion d'information annuelle associant bilan de l'activité de l'année précédente et présentation d'un sujet d'actualité. Au programme : l'économie circulaire.

Interventions à l'occasion d'évènements

L'EPF est intervenu à de nombreuses reprises tout au long de l'année 2022 lors de colloques et séminaires nationaux ou locaux, mettant ainsi en valeur son expertise dans le champ du foncier :



Réunion d'information, 21 septembre 2022,
Source : EPF Doubs BFC

- la rencontre régionale d'Intercommunalités de France sur le thème « Aménagement : quelles perspectives pour les intercommunalités ? », organisée le 10 mai à Besançon ;
- les 16èmes rencontres nationales des SCoT organisées les 16 et 17 juin à Besançon par le Syndicat mixte du SCoT de l'Agglomération bisontine, en collaboration avec la Fédération nationale des SCoT ;
- la 12ème édition des Assises nationales de la biodiversité qui s'est tenue du 7 au 9 septembre à Besançon ;
- la soirée-débat du 28 septembre « Gagner en attractivité tout en économisant de l'espace, est-ce possible ? », organisée par la DDT de Saône-et-Loire à Charnay-Lès-Mâcon ;
- le séminaire de l'USH de Bourgogne-Franche-Comté « L'accession sociale à la propriété : des dispositifs à la mise en œuvre, quelles réponses en Bourgogne-Franche-Comté ? » qui s'est déroulé le 2 décembre à Arc-et-Senans ;
- le colloque « Reconquérir les friches : une solution d'avenir » organisé le 8 décembre à Vesoul par la DDT de Haute-Saône, en lien avec la Région.



L'EPF membre actif de l'Association nationale des EPFL locaux

L'EPF Doubs BFC est membre de l'Association nationale des EPFL dont Philippe ALPY est le Président pour la mandature 2020-2026.

Les EPF locaux s'étaient donné rendez-vous du 1er au 3 juin 2022 à Chambéry dans le cadre de l'Assemblée Générale et des Journées du Personnel organisées par l'EPFL de Savoie en partenariat avec l'Association des EPFL. Cette manifestation a réuni 175 agents et élus des EPFL, dont une délégation de l'EPF Doubs BFC.



L'EPF partenaire de la LPO Bourgogne Franche-Comté

L'EPF et la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) Bourgogne Franche-Comté ont formalisé par convention un partenariat d'une durée de 5 ans. L'EPF, en tant que propriétaire/gestionnaire de nombreux sites bâtis et non bâtis, dont des friches urbaines, souhaite accompagner l'action publique en faveur de la biodiversité et s'est ainsi rapproché de la LPO, acteur majeur de la préservation de la biodiversité.

Le partenariat doit conduire à coordonner et articuler les activités de l'EPF et de la LPO au profit de la protection des oiseaux, des écosystèmes dont ils dépendent, de la faune et flore associées, sur le parc foncier géré par l'EPF. La coopération pourra ainsi prendre différentes formes :

- expertise naturaliste et accompagnement technique de l'EPF par la LPO en amont des projets d'acquisition foncière ;
- accompagnement à la mise en œuvre et au suivi de mesures compensatoires ;
- communication et valorisation des actions menées en faveur de la biodiversité, etc.

Un cadre de travail partenarial élargi

L'EPF participe à différentes instances ayant donné lieu au total à une soixantaine de réunions en 2022 :

- le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), dont il est membre ;
- le Réseau d'Observation de la Consommation d'Espace en Région, et en particulier au groupe régional DVF (Demande de Valeurs Foncières) qu'il coanime avec l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort ;
- la réunion départementale des partenaires de l'aménagement du Doubs ;
- la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Doubs et du Territoire de Belfort ;
- les comités locaux de cohésion territoriale des départements de Bourgogne - Franche-Comté ;
- l'observatoire départemental de la consommation d'espace du Doubs ;
- la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Doubs ;
- le Comité Technique Départemental du Doubs de la SAFER ;
- le comité régional d'élaboration du Programme Pluriannuel d'Activité de la SAFER Bourgogne-Franche-Comté (PPAS) 2022-2028 ;
- les assemblées générales et comités techniques de suivi/partenariaux de l'Agence d'Urbanisme du Pays de Montbéliard et de l'Agence d'Urbanisme de Besançon Centre Franche-Comté ;
- le groupe de travail sur le foncier agricole dans le cadre de l'élaboration du Programme Alimentaire du Territoire de Belfort ; des comités de suivi « Action Cœur de Ville », « Petites Villes de Demain » / « Opérations de Revitalisation du Territoire ».

LA VIE DE L'ÉQUIPE

FAITS MARQUANTS

L'équipe de l'EPF sensibilisée à la richesse écologique d'une friche urbaine

Dans le cadre du partenariat liant l'EPF à la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO), une partie de l'équipe de l'EPF est partie le 10 mai 2022 à la découverte d'une friche urbaine au cœur de Besançon, habitat refuge pour de nombreuses espèces. L'occasion de saisir les enjeux de gestion environnementale transitoire des friches dont l'EPF assure le portage.

L'équipe de l'EPF en course !

L'EPF a participé le 24 juin 2022 pour la première fois à l'Ekiden (challenge inter-entreprises) dans le cadre du festival outdoor Grandes Heures Nature à Besançon. L'épreuve consiste à effectuer un marathon en relais de plusieurs coureurs.

Team Building

L'ensemble du personnel de l'EPF s'est retrouvé les 29 et 30 juin 2022 au château de la Dame Blanche à Geneuille dans le cadre d'un séminaire d'équipe. L'objectif ? Partager nos visions et nos besoins pour améliorer la coopération et le « bien travailler ensemble ».

Livret d'accueil

Un livret d'accueil à destination des futurs membres de l'équipe a été établi dans le but de faciliter leur arrivée dans ce nouvel environnement professionnel et de répondre à un certain nombre de questions du quotidien.



Visite terrain avec la LPO, 10 mai 2022
Source : EPF Doubs BFC

EKIDEN
VENDREDI 24 JUIN 2022



Ekiden, challenge inter-entreprises, 24 juin 2022,
Source : EPF Doubs BFC, Grandes Heures Nature



Hommage à notre collègue Marie-Claire :

Notre collègue Marie-Claire JACQUELINE s'est éteinte le 31 août dernier. Elle avait été recrutée en 2008 à l'Agence foncière du Doubs puis avait assuré, en tant qu'assistante de gestion, une partie de la gestion comptable de l'EPF. Nous garderons en souvenir sa joie de vivre et sa générosité.

EPF
DOUBS BFC
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

Venez découvrir
le film
de l'EPF Doubs BFC
<https://qrco.de/epfdoubsbfc>



EPF Doubs Bourgogne Franche-Comté

21 rue Louis Pergaud - 25000 BESANÇON

Tél. : 03 81 82 38 31

Courriel : epf@epfdoubsbfc.fr - Site : epfdoubsbfc.fr

